В. В. СУРКОВ

ПРАВО ГРОМАДЯН НА ОБМІН ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ

КИЇВ-1973

В. СУРКОВ

ПРАВО ГРОМАДЯН НА ОБМІН ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ

ВИДАВНИЦТВО «БУДІВЕЛЬНИК»
КИЇВ — 1973

34С41
С90

УДК 34

В. В. Сурков. Право граждан на обмен жилых помещений. Киев, «Будівельник», 1973, стр. 148.

Книга знакомит читателей с правами граждан на обмен жилых помещений. Автор рассказывает о существующем порядке обмена жилья в домах местных Советов депутатов трудящихся, в домах кооперативных и общественных организаций, а также принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

Описаны общие условия и случаи вынужденного обмена, признания обмена недействительным и расторжении договора.

Правовые положения широко иллюстрируются материалами из практики судов Украинской ССР по делам о спорах, которые возникают в связи с обменом, о разрешении обмена, принудительном обмене и признании его недействительным.

Книга рассчитана на работников жилищных отделов, исполкомов местных Советов депутатов трудящихся, органов суда и прокуратуры, адвокатов, профсоюзных работников и может быть полезной широкому кругу читателей.

С $\frac{1102—029}{М203(04)—73}$ 505—73

ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ ОБМІНУ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ

Права та обов'язки наймача і осіб, що проживають в жилому приміщенні

Громадяни і юридичні особи укладають між собою різні угоди. Найбільш поширеним видом угод є договори — купівлі-продажу, позики та інші, а особливо — договір житлового найму. У ньому беруть участь дві сторони — наймодавець і наймач. Наймач — особа, якій відповідними органами чи особами на підставі закону надано жиле приміщення.

Договір найму в будинках місцевих Рад депутатів трудящих, державних, кооперативних і громадських організацій Української РСР укладається на строк до п'яти років. Після закінчення цього строку наймач має право на відновлення договору. Відповідно до п. 4 «Інструкції про порядок укладання договору найму жилих приміщень в будинках місцевих Рад депутатів трудящих, державних, кооперативних і громадських організацій Української РСР», затвердженої Міністерством комунального господарства УРСР 29 грудня 1962 р., договір найму укладається з тим наймачем, на ім'я якого виданий ордер або за рішенням суду відкрито особовий рахунок.

За Типовим договором найму * на наймача покладаються такі обов'язки: використовувати

* Типовий договір житлового найму затверджений МКГ УРСР 29 грудня 1962 року.

жиле приміщення виключно за його прямим призначенням і точно виконувати діючі правила внутрішнього розпорядку в жилих приміщеннях; на рівних правах з іншими наймачами, що проживають у цій квартирі, користуватися підсобними приміщеннями і місцями загального користування; в строки, встановлені діючим законодавством, вносити на рахунок будинкоуправління плату, належну за користування приміщенням, і сплачувати комунальні послуги; у встановленому законом порядку і розмірах відшкодовувати будинкоуправлінню збитки від пошкодження квартири, будинку та його устаткування, спричинені з вини наймача чи осіб, які спільно з ним проживають; проводити за власний рахунок поточний внутріквартирний ремонт і ремонт місць загального користування, якщо інше не встановлено законом або договором найму; внаслідок припинення дії договору звільнене приміщення передати будинкоуправлінню цілком справним і в такому стані, в якому наймач одержав за приймальним актом (з урахуванням нормального зносу) або в стані, який був обумовлений договором найму.

Наймачеві забороняється знімати встановлене ним устаткування та прилади, якщо при цьому можуть бути пошкоджені окремі конструкції чи устаткування приміщення; робити в приміщенні без спеціального дозволу будь-які перепланіровки, переобладнання або перестановку устаткування; будувати у дворах сараї, гаражі, погреби тощо. Наймач повинен дбай-

ливо ставитись до жилого приміщення, устаткування і утримувати їх в належному стані.

Договір найму надає наймачеві і певні права: на заселення лишків жилої площі (протягом трьох місяців після утворення цих лишків) або вимагати від житлових органів переселення його в квартиру меншого розміру (в цьому випадку наймач може використати своє право лише тоді, коли лишки жилої площі утворились в окремій ізольованій квартирі, наданій одній сім'ї); на передачу йому суміжної кімнати, не ізольованої від жилого приміщення, якщо ця кімната звільнилась іншим наймачем; за згодою наймодавця здати жилу площу в піднайом; на передачу договору найму жилого приміщення зі згодою всіх дорослих членів його сім'ї іншим членам сім'ї; на розірвання в будь-який час договору найму та ін.

Одним з найважливіших прав наймача є право на обмін жилого приміщення. Юридичне право наймача на обмін жилого приміщення встановлене Основами цивільного законодавства Союзу РСР та союзних республік *. Стаття 60 Основ передбачає, що наймач жилого приміщення має право обміняти приміщення, яке він займає. Порядок обміну жилих приміщень встановлюється законодавством союзних республік. Цивільний кодекс кожної республіки регулює умови обміну, проте встановлення самого порядку обміну та його оформлення він відносить до компетенції Ради Міністрів чи міністерства комунального

---

* Далі скорочено — Основи.

господарства даної республіки. В союзних республіках існують інструкції або правила про обмін. Найбільш вдалою слід визнати «Інструкцію про умови і порядок обміну жилими приміщеннями Міністерства комунального господарства УРСР *. Вона охоплює таке коло питань: право на обмін, предмет обміну, умови обміну, порядок видачі дозволу і оформлення обміну, порядок зайняття обмінених приміщень, анулювання обміну, примусовий обмін. В інструкціях, прийнятих іншими союзними республіками, такі питання розглядаються не в повному обсязі.

В жилому приміщенні, крім наймача і членів його сім'ї, можуть проживати й інші особи, наприклад, піднаймачі, гості. Піднаймачі — це особи, які за згодою наймача і наймодавця поселилися в жилому приміщенні, де мешкає наймач.

Між наймачем і піднаймачем укладається договір піднайму. Бувають випадки, коли в силу певних обставин (виїзд наймача, його смерть тощо), піднаймач залишається в квартирі. Проте права на це житло і його обмін він не має **.

В один з виконкомів міської Ради депутатів трудящих звернулась гр. Ф. з проханням дозволити їй обмін кімнати. У своїй заяві вона посилалась на те, що наймач, у якого вона довгий час проживала, помер. Залишившись в кімнаті одна, гр. Ф. мала намір поселитися в іншій квартирі. Виконавчий комітет справед-

* Інструкція затверджена наказом міністра комунального господарства УРСР № 309 від 2 грудня 1963 р. Далі скорочено — Інструкція про обмін.

** Ст. 304 Цивільного кодексу УРСР; п. 2 Інструкції про обмін.

ливо відмовив їй в оформленні обміну на тій підставі, що на даній жилій площі вона проживала як піднаймач.

Цього права позбавлені також тимчасові жильці — особи, які за згодою наймача і повнолітніх членів його сім'ї поселились в жилому приміщенні наймача і проживають в ньому без укладання договору піднайму. До таких осіб можна віднести родичів наймача, гостей тощо.

Не мають права на обмін жилого приміщення й хатні робітниці. Ними вважаються особи, які за трудовим договором виконують певні обов'язки по побутовому обслуговуванню наймача і членів його сім'ї. За умовами трудового договору хатня робітниця може постійно чи тимчасово проживати в квартирі наймача, але самостійного права на неї і на обмін жилої площі не набуває. Інструкція про обмін, крім хатньої робітниці, не називає інших осіб, які за умовами трудового договору з наймачем проживають на його жилій площі (сторож, шофер, садівник тощо). Перелічені особи можуть бути виселені з жилого приміщення за вимогою наймача, тому права на обмін жилого приміщення вони не мають. Право на обмін житла мають тільки ті особи, які набувають самостійного права на жилу площу,— наймачі та члени їх сімей.

Певним категоріям громадян, які повинні проживати за місцем роботи або в службовому будинку, закон (ст. 279 Цивільного кодексу УРСР) надає право на одержання службових жилих приміщень. До таких осіб належать двірники, вахтери, а також працівники музеїв, лікувальних і учбових закладів тощо. Законодавство Союзу РСР і Української РСР в де-

якій мірі передбачає галузі народного господарства, де в жилих будинках надаються службові (посадові) квартири окремим категоріям працівників-спеціалістів (квартира директора, головного інженера, агронома тощо). Службове жиле приміщення або службову (посадову) квартиру працівникові надає виконком місцевої Ради депутатів трудящих чи відомство. Жиле приміщення незалежно від того, кому належить будинок, в якому воно знаходиться, включається в число службових тільки рішенням виконкому місцевої Ради. На нього видається спеціальний ордер.

Особи, які займають службові приміщення або службові (посадові) квартири, мають право проживати в них лише на час дії трудового договору з підприємством, установою чи організацією, які надали цю квартиру. Якщо ж трудові відносини припиняються, працівник разом з сім'єю і усіма особами, що з ним проживають, повинен виселитись через місяць після попередження наймодавцем, інакше він підлягає виселенню в адміністративному порядку без надання іншого приміщення (ст. 279, 321 Цивільного кодексу УРСР). Вищезгадані особи, члени їх сімей не мають права на обмін службових жилих приміщень або службових (посадових) квартир, в яких вони проживають.

У зв'язку з великим обсягом житлового будівництва майже у всіх містах і селищах затверджені генеральні плани їх реконструкції і забудови. Відповідно до них виконкоми місцевих Рад депутатів трудящих приймають рішення про знос окремих будинків. Особам, що в них проживають, надаються нові впорядковані

квартири. Закон не надає права на обмін приміщень, що підлягають зносу, або загрожують обвалом, бо мешканці цих будинків будуть відселені. В разі ж відмови переїхати на нову квартиру сім'ї виселяються в судовому або адміністративному порядку. Аварійність будинку встановлюється працівниками техбудівельного нагляду відділу комунального господарства.

Багато підприємств, установ, організацій, учбових закладів мають гуртожитки. Місце в гуртожитку надається особам для тимчасового проживання. У більшості випадків у гуртожиток поселяють одиноких осіб, які теж не мають права на обмін жилого приміщення: по-перше, місце їм надається лише у зв'язку з їх роботою або навчанням на даному підприємстві, в установі, організації, учбовому закладі; по-друге, коли вони вибувають з навчального закладу, звільняються з роботи за власним бажанням, за порушення трудової дисципліни, злочин, вони звільняють гуртожиток добровільно або в адміністративному порядку без надання їм іншого жилого приміщення (ст. 322 Цивільного кодексу УРСР).

Якщо ж трудові відносини з організацією перервано з інших причин (скорочення штатів, у зв'язку з переводом на іншу роботу тощо), особи можуть бути виселені з гуртожитку лише в судовому порядку з наданням їм іншої квартири. Так, робітник, який мешкає в гуртожитку і звільнений за скороченням штатів, не може бути виселений з гуртожитку без надання іншого жилого приміщення. Але і в таких випадках ця особа не має права на обмін приміщення, яке займає в гуртожитку.

До наймача може бути пред'явлений позов про зміну умов договору найму, коли в найнятому ним жилому приміщенні в будинках місцевих Рад, державних, кооперативних і громадських організацій утворились лишки жилої площі понад встановлену норму. Наймодавець має право вимагати через суд вилучення їх при умові, якщо це ізольована кімната, і особи різної статі, крім подружжя, не будуть змушені проживати в одній кімнаті, а подружжя — в різних. Вилучення зайвої кімнати у будинках місцевих Рад депутатів трудящих провадиться лише тоді, коли наймач не заселить звільнене приміщення протягом трьох місяців після письмового попередження житлового органу. Якщо зайва ізольована кімната утворилася в квартирі, наданій для користування одній сім'ї, наймач має право або заселити її або вимагати переселення його в окрему квартиру меншого розміру (ст. 300 Цивільного кодексу УРСР).

Подружжя Г. проживало в двокімнатній квартирі. Після смерті чоловіка утворились лишки жилої площі (одна ізольована кімната). Тоді гр. Г. звернулася до виконкому місцевої Ради з проханням дозволити їй обміняти свою квартиру на однокімнатну в іншому районі міста. Виконком відмовив. Він посилався на те, що після утворення лишків жилої площі гр. Г., незважаючи на письмове попередження виконкому, відмовилась від однокімнатної ізольованої квартири, яку надавали їй у цьому районі. Виконком звернувся до суду з позовом про зміну умов договору, тобто про вилучення лишків жилої площі. Суд задовольнив позов.

Закон предбачає й інші випадки, коли наймодавець має право вимагати зміни умов договору житлового найму. Зрозуміло, що наймачі, до яких пред'явлено позов про розірвання або зміну договору найму, не мають права на обмін житла, бо в таких випадках вони можуть або взагалі позбавитись права на нього, або обсяг прав буде змінений, і приміщення перестане бути предметом обміну.

За законом жилі приміщення надаються тільки громадянам. Обмін жилих приміщень між юридичними особами *, а також між юридичними особами і окремими громадянами забороняється. Філіали і відділення юридичних осіб також не мають права на обмін жилих приміщень. В практиці іноді трапляються випадки, коли підприємство (організація або установа) дозволяє іншому підприємству (організації, установі) заселити певне жиле приміщення, якщо це інше підприємство гарантує згодом компенсацію цього житла.

Гр. І проживав у будинку, що належав коксохімічному заводу, де він працював. Коли дружина незабаром перейшла на металообробний завод, що також мав свої жилі будинки, гр. І. попросив поліпшити житлові умови. Коксохімічний завод не мав можливості цього зробити. Адміністрація і профспілкова організація заводу, де працювала дружина, винесла рішення надати їй житло з умовою, що кімна-

---

* Юридичними особами визнають організації, підприємства та установи, що мають відокремлене майно, можуть від свого імені набувати майнових та особистих немайнових прав і нести обов'язки, бути позивачами і відповідачами у суді, арбітражі або в третейському суді.

та, в якій проживала її сім'я, буде передана металообробному заводу. Коксохімічний завод з цим погодився, але зажадав компенсації в майбутньому у вигляді квартири, рівноцінної тій, яка була надана металообробному заводу. Цей випадок не можна розглядати як договір обміну жилих приміщень між наймачами, тому що тут відсутній основний елемент договору — передача прав і обов'язків одного наймача іншому. Тут немає і договору обміну між юридичними особами, бо такий договір не може бути укладений між юридичними особами.

В ст. 310 Цивільного кодексу УРСР зазначено, коли обмін жилого приміщення не допускається. Практика знає немало випадків, коли наймодавець відмовляє в обміні, хоч ці підстави й не передбачені законом. Наприклад, хворі на заразні, психічні та деякі інші хвороби повинні проживати в ізольованих квартирах. Та ось особа, що хворіє на відкриту форму туберкульозу, проживаючи в ізольованій квартирі, вирішила в порядку обміну переселитись у загальну квартиру, де є діти. Закономірно, що в такому обміні їй буде відмовлено. Якщо ж обмін не порушує закону, прав й інтересів інших осіб, то відмовляти в ньому не можна.

Верховний Суд РРФСР додержується того положення, що поселення в загальну комунальну квартиру сім'ї з більшою кількістю осіб, ніж це передбачено нормою, не може стати підставою відмови в обміні. Наведемо такий приклад. Гр. А. з сім'єю з чотирьох осіб проживав в кімнаті розміром 15 кв. м в Армавірі. З дозволу постійної житлової комісії ви-

конкому Армавірської міської Ради депутатів трудящих він обміняв її на кімнату розміром 17,6 кв. м, наймачем якої була гр. Д. 25 червня 1970 року вони одержали обмінні ордери, а 17 липня цього ж року виконком скасував рішення житлової комісії, мотивуючи це погіршенням житлових умов гр. Я, який займає дві кімнати в квартирі гр. Д. У зв'язку з цим відділ обліку та розподілу жилої площі звернувся в суд з позовом до гр. А. та гр. Д. про визнання недійсним договору обміну.

Рішенням Армавірського міського народного суду позов було задоволено. Президія Краснодарського крайового суду також не задовольнила протест заступника прокурора РРФСР про скасування судової постанови по даній справі і відмову позивачеві в позові.

Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду РРФСР, розглянувши справу за аналогічним протестом заступника прокурора РРФСР, ухвалою від 17 травня 1971 року задовольнила протест і відмовила в позові з таких підстав. Суд, задовольняючи позовні вимоги, виходив з того, що в кімнату гр. Д. замість однієї людини в'їхала сім'я з чотирьох осіб, внаслідок чого погіршились житлові умови сім'ї гр. Я., яка також складається з чотирьох осіб. Крім того, зазначалось, що кімната розміром 17,6 кв. м призначається для проживання в ній двох осіб, а після обміну поселилось четверо. Колегія вказала, що прийняті судами по даній справі рішення не мають законних підстав. Стаття 326 Цивільного кодексу РРФСР передбачає випадки, коли обмін жилого приміщення не дозволяється. Цей перелік є вичерпним і поширеному тлумаченню не

підлягає. Обмін жилого приміщення між одиноким громадянином і сім'єю, яка складається з чотирьох осіб, не заборонено. За § 7 раніше діючої інструкції МКГ РРФСР «Про умови та порядок обміну жилих приміщень» від 7 грудня 1959 року житловим органам виконкомів надавалось право відмовляти в дозволі на обмін жилої площі, якщо внаслідок обміну ущільненість на ній збільшиться і жила площа на одну людину буде меншою, як 5 кв. м. Нині діюча інструкція (від 9 січня 1967 р.) такої норми не містить, тому не було підстав анулювати обмін житла, здійснений сторонами *.

Іноді відмову в обміні мотивують тим, що в будинку, де знаходиться жиле приміщення, не можуть проживати особи, які не мають прямого відношення до володаря будинку.

Так, коли гр. Т. вирішив обміняти свою квартиру на жилу площу в будинку місцевої Ради, то адміністрація науково-дослідного інституту, де він працював і до якої звернувся за дозволом, відмовила йому, посилаючись на те, що особи, які не працюють в даній установі, не можуть і проживати там. Подібна відмова безпідставна, бо мотив відмови не передбачений ні законом, ні інструкцією про обмін, а інститут не належить до організацій, з будинків яких дозволяється виселення робітників і службовців у зв'язку із втратою з-за певних обставин трудових відносин. Інколи і в інших випадках відмовляють в обміні. Це переважно буває тоді, коли одна із сторін, що подала заяву про обмін, не має на нього права, та в де-

* Определение Верховного Суда РСФСР от 17 мая 1971 года («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1971, № 11).

яких інших випадках. Інструкція МКГ УРСР про обмін, зокрема, говорить, якщо на одного члена сім'ї жила площа становитиме менше 6 кв. м, то обмін може бути проведений лише при такій же ущільненості. Наведемо приклад. Сім'я з трьох осіб проживала в кімнаті площею 24 кв. м і вирішила обміняти її на іншу, розміром 15 кв. м, де проживало дві особи. На такий обмін відповідні органи не повинні дати дозвіл, бо при поселенні трьох осіб в кімнату меншої площі на кожну особу буде менше 6 кв. м (а раніше в цій кімнаті щільність була 7,5 кв. м). Якби в кімнаті площею 15 кв. м проживали до обміну 3 особи, то обмін можна дозволити, бо ущільненість залишилася б однаковою.

Ця ж інструкція встановлює, що у міжміському обміні на жилу площу в м. Києві буде відмовлено, якщо на кожну особу буде менше 13,65 кв. м. Проте у виняткових випадках (при наявності поважних причин) виконком Київської міської Ради депутатів трудящих може дозволити обмін і при менших розмірах жилої площі, яка припадає на одну особу. Згідно з п. 2. Інструкції МКГ УРСР не мають права на обмін особи, які проживають у підвалах і напівпідвалах, а також власники і орендарі будинків особистих власників, власники квартир в будинках житлово-будівельних колективів.

Юридична природа обміну жилих приміщень та умови його здійснення

Житлові правовідносини в нашій країні відрізняються від правовідносин такого ж роду у капіталістичному світі. У нас основний житловий фонд (фонд місцевих Рад і відомчий фонд) належить державі. Тому при зміні наймодавця (при обміні жилих приміщень) власник залишається попередній — держава. В цьому розумінні зміна однієї з сторін в договорі житлового найму не припиняє житлових правовідносин, а тільки змінює їх. Якщо розглядати обмін як припинення відносин з даним наймодавцем (райжитлоправлінням, житлово-експлуатаційною конторою, підприємством), то зміна конкретного об'єкта в правовідносинах і зміна наймодавця веде до припинення попередніх правовідносин і виникнення нових.

Таким чином, розрізняють різні випадки обміну. Якщо, наприклад, обмін проводять в одному будинкоуправлінні (ЖЕК), або в будинках, які належать місцевій Раді депутатів трудящих чи в будинках одного підприємства, то тут, звичайно, має місце лише зміна договору житлового найму. Якщо ж обмін здійснюється в будинках різних житлових фондів, то це приводить до припинення попередніх договірних правовідносин і виникнення нових.

Для того щоб між сторонами виникли правовідносини щодо обміну, необхідні наявність інтересу і суб'єктивного права на обмін, згода наймодавця на здійснення обміну, відсутність перешкод щодо обміну.

В договорі житлового найму беруть участь дві сторони — наймодавець і наймач. Цей договір може бути розірваний волею однієї із сторін. Але права і можливості на розірвання такого договору у сторін різні. Наймачеві, наприклад, не треба одержувати згоду наймодавця на розірвання такого договору (він може зі згоди усіх повнолітніх членів сім'ї розірвати цей договір). Крім того, наймач має чимало інших суб'єктивних житлових прав (право здавати жиле приміщення у піднайом, право на заселення лишків жилої площі та інше).

Однією з найважливіших умов обміну є письмова згода (дозвіл) наймодавця на обмін жилих приміщень. Ст. 309 Цивільного кодексу УРСР передбачає, що обмін жилих приміщень у будинках державних, кооперативних і громадських організацій, а також у будинках, що належать громадянам на праві особистої власності, допускається лише за згодою наймодавця. Разом з тим для обміну жилих приміщень в будинках місцевих Рад закон не вимагає такої згоди, хоч виконком може відмовити в оформленні обміну.

Дехто вважає, що наймач, проживаючи в будинку місцевої Ради, не повинен просити згоди або дозволу на обмін, а має право звертатися з вимогою про оформлення обміну, в той час як наймач у відомчому будинку зобов'язаний просити згоди або дозволу на обмін. У даних випадках вбачають нібито різний правовий режим обміну (в будинках місцевих Рад і відомчих). На підтвердження цього наводять положення, що відмова в оформленні обміну за мотивами, не вказаними в законі,

неприпустима. Але ж відмова в згоді або дозволі на обмін у відомчих будинках також неприпустима у випадках, не передбачених законом. Таким чином, існує один правовий режим обміну незалежно від відомчої належності будинків (крім випадків, передбачених ст. 317 Цивільного кодексу Української РСР). Тому слід визнати не зовсім вдалим поділ згоди на обмін і згоди на оформлення обміну.

В судовій практиці є вже прецедент щодо права наймача проводити обмін жилих приміщень, які належать місцевій Раді, без дозволу виконкому. Цікавою з цього приводу є ухвала судової колегії в цивільних справах Верховного Суду УРСР. Народний суд м. Вінниці, розглядаючи справу за позовом гр. М. до Вінницького хімічного комбінату про визнання незаконною відмови в наданні дозволу на обмін, в позові відмовив. Гр. М. проживав у Вінниці в будинку відповідача. В зв'язку з переїздом на нове місце роботи в Івано-Франківськ виникла необхідність в обміні квартири. Домовленість про обмін з квартиронаймачами у Івано-Франківську та Львові була досягнута, але відповідач відмовив у дачі дозволу на обмін. Суд, відмовляючи у позові, крім інших мотивів, також послався на те, що позивач, ставлячи питання про потрійний обмін, не подав доказів про наявність дозволу на обмін виконкомів місцевих Рад тих міст, на території яких проживають інші учасники обміну. З цим погодилась і колегія та президія облсуду, залишаючи рішення народного суду без зміни. Судова ж колегія Верховного суду УРСР, яка розглядала цю справу, вказала, що попередній дозвіл виконкомів місцевих Рад депутатів тру-

дящих на обмін приміщень, які знаходяться у належних їм будинках, не потрібен. Відмова виконкомів місцевих Рад в дозволі на обмін квартир виражається у формі відмови в оформленні договору обміну. Тому посилання суду на те, що позивач не подав доказів про наявність згоди виконкомів місцевих Рад, на території яких мешкають інші учасники обміну, як на підставу до відмови в позові, не грунтується на законі. З цієї ухвали видно, що Верховний Суд УРСР буквально трактує ст. 309 Цивільного кодексу УРСР *.

Згода членів сім'ї та інших осіб на обмін жилих приміщень

Члени сім'ї наймача, які проживають разом з ним (дружина, діти, батьки), мають такі ж права і обов'язки щодо жилої площі, як і сам наймач. Інші родичі і непрацездатні, що знаходяться на утриманні, можуть бути визнані членами сім'ї наймача, якщо вони проживають разом з ним і ведуть спільне господарство. Коли окремі члени сім'ї наймача порівають сімейні відносини, але продовжують проживати в цьому ж найнятому приміщенні, то вони мають такі ж права і обов'язки, як і сам наймач та інші члени сім'ї (ст. 283 Цивільного кодексу УРСР). Тому закон вимагає (як одну з обов'язкових умов обміну) письмову згоду повнолітніх членів сім'ї наймача, що проживають з ним, на обмін (ст. 309 Цивільного кодексу УРСР).

---

* Архів Верховного Суду УРСР, 1968, справа № 06—192.

Гр. Ц. разом з дружиною і повнолітньою дочкою проживав у двокімнатній квартирі. Незабаром він звернувся до виконкому районної Ради депутатів трудящих з проханням дозволити обмін житла. Проте виконком йому відмовив у цьому, бо дочка не дала згоди на обмін. Свою квартиру сім'я розміняла пізніше.

Судовій практиці відомі факти, коли обмін проводився без згоди повнолітніх членів сім'ї. Показовим щодо цього є рішення Донецького обласного суду, який розглянув справу про примусовий обмін. Суд остаточним рішенням у примусовому обміні відмовив, а в зв'язку з тим, що сторони вже провели обмін, був здійснений поворот виконання рішення, яким позов було задоволено. З матеріалів видно, що в квартирі, яку обміняла гр. Д., проживала її сестра як член сім'ї. З таких обставин необхідна письмова згода останньої на обмін жилої площі. Проте такої згоди не було. Тому обмін був визнаний судом недійсним *.

Для обміну потрібна також письмова згода тих членів сім'ї, які тимчасово відсутні, але за ними протягом їх відсутності зберігається право на жилу площу. Це стосується призову на дійсну військову службу (на час проходження служби і шести місяців після демобілізації); тимчасового виїзду з постійного місця проживання за умовами і характером роботи (екіпажі суден, працівники геологічних, розвідувальних партій, експедицій тощо); навчання в учбових закладах; перебування дітей на вихо-

* Ухвала судової колегії в цивільних справах Верховного Суду УРСР від 28 квітня 1971 року. «Радянське право», 1971, № 11.

ванні в державному дитячому закладі, в родичів чи опікуна, якщо в жилому приміщенні, з якого вибули діти, залишились проживати члени їх сімей; при виїзді на лікування; взяття під варту (при позбавленні волі на строк понад шість місяців особи втрачають право на жилу площу). В інших випадках тимчасового виїзду членів сім'ї наймача право користування жилим приміщенням зберігається за відсутньою особою протягом шести місяців (ст. 289 Цивільного кодексу УРСР).

Жиле приміщення зберігається за членами сім'ї наймача також при відрядженні на роботу за кордон, виїзді на роботу в райони Крайньої Півночі або у місцевості, прирівняні до них, а в окремих випадках, передбачених законодавством Союзу РСР,— на весь час роботи в цих районах і місцевостях; в інших випадках, передбачених постановами Ради міністрів Української РСР. В такому разі для збереження права на житло у виконкомі місцевої Ради одержують охоронне свідоцтво (броню).

Якщо у двох або більше суміжних кімнатах із спільним виходом проживають кілька наймачів, то для обміну однієї кімнати потрібна письмова згода інших наймачів, а також повнолітніх членів їх сімей. Такий порядок встановлено для того, щоб не порушувати житлових прав та інтересів тих, хто залишається в квартирі, і для яких не байдуже, хто буде проживати разом з ними після обміну. Наприклад, в ізольованій двокімнатній квартирі, одна з кімнат якої прохідна, проживали дві сім'ї. Кожна з них мала договір найму. Одна з сімей вирішила обміняти свою жилу площу. Вона об'єдналась з родичами, а на звільнену

площу повинна була поселитися сім'я з немовлям. Наймач же з другої кімнати заперечував проти такого обміну, посилаючись на те, що дитина буде порушувати спокій хворої (члена його сім'ї). У зв'язку з цим обмін не відбувся. Таке вирішення питання слід визнати правильним.

Інколи в квартирі залишаються проживати діти без батьків, люди, які потребують догляду — психічно хворі. Над такими особами може бути встановлена опіка — засіб державної охорони особистих і майнових прав та інтересів цих осіб. Опіка полягає в тому, що опікун, призначений органом опіки, захищає права і інтереси підопічного, зокрема, від його імені укладає угоди. Над повнолітніми дієздатними особами, які через фізичні вади, старість, хворобу або інші причини неспроможні належним чином здійснювати своє право або захищати свої інтереси, встановлюється піклування. Так, громадянин, який зловживає спиртним або наркотиками, ставить себе і сім'ю в тяжке матеріальне становище, може бути обмежений судом в дієздатності і над ним встановлюється піклування, він, зокрема, може укладати угоди лише за згодою піклувальника (ст. 15 Цивільного кодексу УРСР). Зрозуміло, що перелічені особи неспроможні захищати свої інтереси і в такій справі, як обмін житла. Від їх імені виступає опікун чи піклувальник. Для обміну жилого приміщення особи, що є під опікою або піклуванням, потрібна згода місцевого органу опіки і піклування. Такий порядок встановлено для того, щоб не порушувались права й інтереси підопічних осіб.

Для здійснення своїх обов'язків опікун або піклувальники часто поселяються на жилу площу підопічного. Проте вони самостійного права на неї не набувають. Наведемо приклад з практики судової колегії Верховного Суду СРСР. Після відбуття строку покарання гр. Г. повернулася в свою квартиру і дізналася, що до її неповнолітньої дочки була призначена опікуном гр. П. Зловживаючи опікунськими правами, вона обміняла цю квартиру на іншу, одержавши на своє ім'я обмінний ордер, і позбавила неповнолітню підопічну жилої площі. Судом права на житло гр. Г. та її дочки були поновлені *. З цього прикладу видно, що опікун не має права самостійно без згоди органів опіки проводити обмін жилого приміщення підопічного, бо це може привести до істотного порушення житлових прав останнього.

В практиці виникають питання про права піднаймача при обміні квартир. Як відомо, піднаймач не набуває самостійного права на жилу площу, але закон встановлює певні гарантії щодо його проживання у наймача. Це, зокрема, судовий (а не адміністративний) порядок його виселення в разі відмови звільнити приміщення, обов'язок наймача попередити піднаймача про припинення договору піднайму (якщо договір укладений без зазначення строку або на строк вимоги) за три місяці. Ці гарантії обумовлюють вимогу Інструкції МКГ УРСР про обмін щодо згоди піднаймача

---

* Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР от 28 июля 1954 года. «Судебная практика Верховного Суда СССР», 1954, № 6.

переїхати в нове приміщення та про взаємну угоду сторін, які обмінюються, про дальше проживання піднаймача. Така угода в письмовій формі повинна бути додана до заяви про обмін. Якщо піднаймач не дасть згоди на свій переїзд в нове приміщення, обмін може бути проведений тільки після того, як він залишить приміщення (добровільно чи в судовому порядку), або інший наймач погодиться на його проживання. Наймачі, які мають заборгованість по квартирній платі, за комунальні послуги та по інших платежах (за користування радіо, телефоном, заборгованість за поточний ремонт квартири тощо) повинні погасити її до порушення питання про обмін.

Характеристика жилого приміщення, яке може бути предметом обміну

Наймач не може ставити перед житловими органами чи судом питання про дозвіл обміну без вказівки на предмет його. Під предметом обміну розуміють те жиле приміщення, яке передається за договором обміну. Предметом обміну може бути тільки те приміщення, що використовується під житло і зареєстроване у відповідних комунальних органах саме як жиле. Цільове призначення кожного приміщення, а також приміщень в будинках, які належать громадянам на праві особистої власності, визначається виконкомом місцевої Ради депутатів трудящих і не може бути змінене наймодавцем або власником без його дозволу. Будь-яка перебудова і перепланіровка жилого і підсобного приміщень провадиться лише з

дозволу виконкому місцевої Ради. Приміщення, утворене внаслідок самоправної дії, не може бути визнане ні жилим, ні предметом обміну.

Не підлягають обміну нежилі приміщення (кухня, комора), хоч би вони і використовувались під житло. Якщо приміщення непридатне для проживання навіть після ремонту, то воно також не може бути предметом обміну. Більшість інструкцій про обмін зазначають: предметом обміну може бути лише конкретне жиле приміщення, що має не менше однієї кімнати. Не можуть бути предметом обміну суміжні, неізольовані кімнати, на які укладено один договір житлового найму. Проте в юридичній літературі часто з'являється думка, що заборона обміну частини кімнати не зовсім обгрунтована *. І дійсно, практика знає чимало випадків обміну однієї кімнати, де проживають наймачі, що не складають однієї сім'ї, на дві кімнати в різних будинках. По суті, кожен з наймачів тут обмінює свою частину кімнати. Слід зазначити, що Інструкція Азербайджанської РСР та Білоруської РСР дозволяють обмін частини кімнати. І це цілком справедливо.

Наприклад, один з братів одружився і вирішив свою частину кімнати обміняти. Таку відмову в дозволі одному з братів обміняти частину на кімнату дружини брата, дійсно, не-

---

* А. І. Пергамент вважає, що предметом обміну може бути частина кімнати. Такий обмін можливий лише у тих випадках, коли особа, яка бажає оселитися в частині кімнати, стає членом сім'ї особи, що живе в цій кімнаті (Комментарий к ГК РСФСР. «Юридическая литература», М., 1970).

можливо пояснити. Якщо буквально додержуватись інструкції про обмін, то зацікавлені сторони повинні зробити два обміни: спочатку обміняти кімнату, що займають брати, на дві різні кімнати, а потім одруженому брату обміняти кімнату і кімнату дружини на одну. Ясно, що таке розв'язання питання не може бути визнане правильним і в цьому відношенні Інструкція про обмін потребує перегляду.

Для того щоб не створювати тяганини, оперативно вирішувати подібні питання, виконком Київської міської Ради депутатів трудящих від 9 квітня 1968 р. прийняв рішення «Про порядок переселення та перепрописки окремих членів сім'ї у необхідних випадках в межах Києва». Адже дійсно, в окремих громадян інколи виникає потреба в переселенні та перепрописці з належної їм жилої площі у зв'язку зі змінами в складі сім'ї або стані здоров'я окремих її членів. Внаслідок цього виникає потреба у взаємному переселенні осіб, що постійно прописані і живуть в Києві. Здійснити таке переселення шляхом звичайного обміну частини жилої площі неможливо, оскільки це суперечить вимогам згаданої Інструкції МКГ УРСР. Тому виконавчим комітетам районних Рад депутатів трудящих м. Києва дозволено в окремих випадках після перевірки і встановлення факту, що взаємне переселення членів сім'ї викликане необхідністю і не утворює надмірної ущільненості на зайнятій сторонами жилій площі, приймати рішення про дозвіл на переселення, перепрописку окремих членів сім'ї (постійних мешканців Києва) за їх взаємною згодою на нове місце проживання та про відповідну зміну особових рахунків.

Так, в один із виконкомів районної Ради депутатів трудящих м. Києва звернувся гр. М. з проханням дати дозвіл на переселення його дочки з чоловіком, які проживали у цій же квартирі з суміжними неізольованими кімнатами, у кімнату його сина, що знаходився в той час на лікуванні у психіатричній лікарні і міг бути виписаний під нагляд батьків. У зв'язку з тим, що син проживав в іншій квартирі і теж в неізольованій кімнаті, такий дозвіл було одержано.

До введення в дію Цивільного кодексу УРСР (тобто до 1 січня 1964 року) практика роботи житлових органів знала випадки, коли договір житлового найму укладався на частину однієї кімнати. Це, зокрема, траплялось, коли в складі однієї сім'ї утворювалась нова сім'я або складались неприязні стосунки між її окремими членами. Такі договори житлового найму подекуди існують у тих квартирах і тепер, де не надано ізольоване житло кожній сім'ї. Але навіть існування окремого договору житлового найму на частину кімнати не робить, відповідно до Інструкції про обмін, цю частину предметом самостійного обміну, як і частину кімнати, відносно якої відбулося рішення суду про визнання права на неї за окремими членами сім'ї без укладання з ними самостійного договору житлового найму.

Особливо слід сказати про ізольовану площу як про предмет обміну. Тут слід підходити диференційовано. Не завжди кімната, яка має окремий вихід у коридор, є ізольованою. Прикладом може бути така судова справа.

Гр. Т. звернувся з позовом до гр. Г. і житлового управління про вселення в квартиру і про укладення з ним окремого договору житлового найму на одну ізольовану кімнату (позивач після задоволення його позову мав намір провести обмін кімнати). Судові органи відмовили в позові, бо прохід до місць загального користування був можливий через інші кімнати. Тому ця кімната не могла бути предметом обміну *.

Відповідно до Інструкції про обмін МКГ УРСР предметом обміну не може бути приміщення, на яке у особи, що обмінюється, немає договору житлового найму або вона в цьому приміщенні не живе (хоч і має на нього договір найму). Факт непроживання наймача в даному приміщенні на практиці інколи важко встановити, але це необхідно, щоб визначити, чи може бути дане житло предметом обміну. Наприклад, гр. З. одружився і перейшов жити до дружини в двокімнатну квартиру. Свою кімнату він не здав житловим органам, хоч в ній і не проживав. Через рік подружжя вирішило обміняти свою квартиру і кімнату, в якій до одруження жив гр. З., на трикімнатну квартиру. Про це стало відомо колишнім сусідам гр. З. Вони подали заяву виконкому про те, що готується обмін. Суперечку про визнання кімнати гр. З. предметом обміну розглядав суд, до якого звернувся виконком. Суд вирішив: оскільки гр. З. протягом року не проживав у цій кімнаті, то втратив на неї право, і вона, отже, не може бути предметом обміну. Суд виніс рішення про розрив договору жит-

* Архів народного суду Московського району м. Києва, 1967.

лового найму з гр. З. Після цього виконком відмовив йому в обміні кімнати.

В Інструкції про обмін МКГ УРСР підкреслено, що предметом обміну не може бути те приміщення, в якому особа хоч і живе, але не прописана. Отже, громадяни, які не прописані, повинні спочатку встановити своє право на жилу площу, прописатися, після чого вона може бути, при наявності інших умов, предметом обміну.

Неабиякий інтерес представляє питання: чи може бути приміщення малометражної квартири предметом обміну. В юридичній літературі висловлена різна думка з цього приводу.

В Положенні про порядок розподілу жилої площі в Українській РСР (п. 24), затвердженому постановою Ради Міністрів УРСР та Українською Радою професійних спілок від 5 жовтня 1966 р., передбачено, що заселення малометражних квартир кількома сім'ями, які не перебувають у родинних відносинах, не допускається. На жаль, є чимало випадків, коли в такі квартири поселялись дві або три сім'ї.

Чи має сусід по малометражній квартирі право вибирати сусіда при заселенні, вимагати приєднання ще однієї кімнати, якщо вона звільниться або проводити обмін, якщо виникне така потреба?

Якщо у наймача, який проживає в малометражній квартирі, збудованій за типовим проектом на одну сім'ю, звільняється кімната іншим наймачем, то може виникнути на неї суб'єктивне право і перший наймач може звернутися в суд за захистом. Проте не завжди таке право виникає. Питання про нього вирішує тільки суд.

Судова практика знає приклади, коли квартира, збудована за типовим проектом і розрахована на одну сім'ю, не може бути заселена двома та більше сім'ями у порядку обміну.

В травні 1969 року гр. Є. звернувся до суду з позовом до Чернігівського міськжитлоуправління та гр. Л. і Г. про визнання недійсним обміну жилої площі і надання її йому. Квартира, в якій жив позивач, малометражна, тому обмін кімнатами між гр. Л. і Г. (гр. Л. проживав спільно з гр. Є.) визнаний недійсним *.

При обміні приміщень у таких квартирах для наймача не байдуже, хто поселиться до нього. Здається, що Інструкція про обмін повинна передбачити згоду на обмін іншого наймача, який проживає в цій квартирі.

Проте доцільно надати особам, які проживають у таких квартирах, право на судовий захист у випадку заперечення сусідів проти обміну **.

Якщо ж обмін буде провадитись без згоди іншого наймача, він також має право на судовий захист.

Порядок зайняття жилих приміщень

Інструкції про обмін регламентують порядок зайняття обмінених приміщень, який починається з подання сторонами обмінних ордерів відповідним житлово-експлуатаційним

---

* Ухвала судової колегії Верховного Суду УРСР від 5 листопада 1969 р. «Радянське право», 1970, № 3.

** А. И. Мальгинова, Д. П. Ватман. Спорные вопросы обмена жилыми помещениями. «Советское государство и право», 1968, № 6.

конторам (житлово-комунальним відділам). Лише після цього сторони мають право зайняти свої квартири. Обмінний ордер — це документ, який надає сторонам право на зайняття жилого приміщення і встановлює право на жилу площу. Передбачені деякими республіканськими інструкціями інші правила про зайняття приміщень не завжди обгрунтовані. Так, Інструкція про обмін, яка діє в БРСР, говорить, що сторони зобов'язані оформити обмінні ордери на єдині ще до фактичного переселення. Це правило знаходиться у протиріччі з умовами договору обміну: по-перше, якщо та ж Інструкція встановлює, що після одержання обмінних ордерів обмін набрав силу, то сторони вже можуть переселятися і одержання ними так званих єдиних ордерів не має юридичного значення; по-друге, коли обмінні ордери можуть бути анульовані тільки в судовому порядку, то обмін їх на єдині ордери є незаконним; по-третє, поселення в окремих випадках у жиле приміщення у порядку обміну має певні правові наслідки, тому заміна ордерів призводить до порушення прав при обміні.

Інструкція МКГ УРСР встановлює також, що з поданням ордерів сторони зобов'язані зробити на договорах найму обмінених приміщень написи про передачу одна одній прав і обов'язків згідно з цими договорами. На практиці, а також в теоретичній правовій літературі виникло питання, з якого саме моменту слід вважати обмін таким, що відбувся: з моменту одержання обмінних ордерів, подання їх до житлового органу чи з моменту виконання написів про взаємну передачу прав і обов'язків за договорами житлового найму. Правильна

відповідь на це запитання має велике значення, особливо при виникненні конфліктів між сторонами, що обмінюють житло.

Та ж інструкція про обмін в п. 15 зазначає, що обмін набуває сили з видачею обмінних ордерів.

Не можна погодитись з точкою зору деяких авторів, які вважають, що обмін жилих приміщень набуває сили лише після вчинення сторонами напису про передачу прав і обов'язків за договорами найму жилих приміщень. Така точка зору виникла, очевидно, з наведеної вище вказівки Інструкції про одночасне з поданням обмінних ордерів вчинення написів на договорах житлового найму про взаємну передачу прав і обов'язків за цими договорами. Як встановила та ж Інструкція, обмін набуває сили з моменту видачі обмінних ордерів. Отже, дальший процес обміну носить суто технічний характер і не має будь-якого юридичного значення.

Слід зауважити, що на практиці оформлення обміну закінчується одержанням обмінних ордерів. Вимогу про необхідність вчинення написів на договорах слід взагалі виключити з Інструкцій. Якщо ж погодитись на залишення такої вимоги, то вчинення передаточних написів слід вважати чисто технічним актом, який не має будь-яких правових наслідків. Такої ж думки дотримуються і в РРФСР. Наприклад, Верховний Суд РРФСР вказує, що договір обміну жилих приміщень вважається укладеним з моменту одержання сторонами, що обмінюються, обмінних ордерів.

Набуття юридичної сили обміну з моменту одержання обмінних ордерів полягає в тому,

що з цього моменту сторони можуть вимагати фактичного здійснення обміну, тобто переселення в обмінені приміщення. Якщо одна сторона з будь-яких причин відмовиться від переселення, то друга має право звернутись до суду з позовом про здійснення обміну. При розгляді таких справ суд з'ясовує причину відмови однієї із сторін від переселення.

Гр. А. і гр. О. оформили обмін приміщень і одержали обмінні ордери. Після цього гр. А. відмовився переселитися в квартиру, яку займає гр. О., посилаючись на те, що він змінив місце роботи і йому вже не треба міняти квартиру. Ця відмова не може бути визнана поважною. Поважними можуть бути визнані лише такі підстави, що обумовлюють визнання договору обміну недійсним, або у відповідача з'явились причини, які заважають йому провести обмін.

Особи, які вселилися в обмінені приміщення без обмінних ордерів, вважаються такими, що зайняли жилі приміщення самоправно. Відповідно до вимог ст. 320 Цивільного кодексу УРСР вони підлягають виселенню в адміністративному порядку. Самоправним зайняттям жилих приміщень слід вважати поселення, яке відбулось на будь-якій стадії процесу обміну (якщо не одержано дозволу на обмін, не проведені інші необхідні операції, не одержано обмінних ордерів). Виселення в адміністративному порядку здійснюється житловими органами, а органи міліції сприяють їм у цьому.

Ст. 320 Цивільного кодексу УРСР встановлює, що виселення осіб, які самоправно зайняли жиле приміщення, проводиться без надання їм іншого. Право вимагати виселення

осіб, що самоправно здійснили обмін квартир, належить житловим органам. Вони складають відповідний акт з зазначенням в ньому осіб, які самоправно переселилися, дати переселення, а також опису приміщення, що його зайняли сторони. Цей акт негайно надсилається прокуророві, який після перевірки в стислий строк приймає рішення про санкціонування виселення в адміністративному порядку. Постанова прокурора повинна бути виконана в семиденний строк після вручення її сторонам. Укладення договору про обмін жилих приміщень, як бачимо, залежить від згоди на це наймодавця. Якщо ж наймодавець не погодиться і після виселення попереднього наймача поселиться інший, то він для наймодавця буде стороннім. Для наймодавця байдуже, давав на його поселення згоду наймач чи не давав. Жилим приміщенням розпоряджається його власник, а не наймач.

Проте слід погодитися з таким вирішенням даного питання: наймачі, які самоправно обміняли приміщення, не можуть бути позбавлені колишніх приміщень: якщо обмін проведено без усіх належних документів, але зі згоди наймодавця, адміністративний порядок виселення не може застосовуватися. Інструкція про обмін МКГ УРСР зобов'язує сторони передати одна одній обмінені приміщення вільними від майна, від осіб, що користуються приміщенням з дозволу сторони, яка зобов'язана передати його, або у зв'язку з трудовими відносинами з нею (тимчасові жильці, хатня робітниця), якщо інше не передбачено договором про обмін (п. 17). Проте сторони можуть домовитись про залишення вказаних осіб на

певних умовах проживати в обміненому приміщенні.

Гр. Г і гр. І домовилися про обмін своїх квартир. Одночасно в договорі про обмін було зазначено, що в квартирі гр. Г. залишається проживати хатня робітниця, яка погодилась укласти договір трудового найму з новим наймачем. Такий договір між ними був укладений, і хатня робітниця залишилась проживати в тій же квартирі.

Якщо ж договором про обмін не буде зумовлено проживання таких жильців, а ті, в свою чергу, відмовлятимуться від залишення жилої площі, вони можуть бути виселені за позовом наймача в судовому порядку без надання їм іншого житла. Слід визнати, що право позову про виселення таких жильців виникає також у особи, яка переселилася на обмінену жилу площу, де вони залишилися проживати. На відміну від піднаймачів, яких наймач попереджує за три місяці про припинення договору піднайму, тимчасові жильці зобов'язані звільнити приміщення негайно за вимогою наймача або членів його сім'ї, що проживають з ним.

Судовий захист права на обмін жилих приміщень

При порушенні суб'єктивного права на обмін жилих приміщень зацікавлені особи мають право на судовий захист. В ч. III. ст. 309 Цивільного кодексу УРСР говориться, що відмова в оформленні обміну жилого приміщення в будинках місцевих Рад депутатів трудящих, а також відмова в згоді на обмін приміщення в

будинках державних, кооперативних або громадських організацій може бути оскаржена в судовому порядку.

Інших вказівок по цьому питанню Цивільний кодекс УРСР не дає. В цивільних кодексах деяких союзних республік є більш докладні положення. Так, наприклад, у ст. 346. 332, 341 відповідно до Цивільних кодексів Казахської РСР, Естонської РСР, Латвійської РСР говориться, що суд вирішує спір і у випадку відсутності згоди на обмін з боку членів сім'ї, а також осіб, які проживають у суміжних неізольованих кімнатах. В Цивільних кодексах інших союзних республік про право судового захисту мова йде тільки в разі відмови в обміні з боку наймодавців — відомства чи місцевої Ради депутатів трудящих. Відмова в обміні на підставі ст. 310 Цивільного кодексу УРСР і відповідних статей цивільних кодексів інших союзних республік є безумовною. Проте безспірність цих обставин може бути відносною, бо в такому випадку наймач має право спростувати їх. Отже, наймачеві та членам його сім'ї слід надавати право на судовий захист своїх інтересів і в разі заборони законом обміну.

Деякі автори *, посилаючись на Інструкцію МКГ РРФСР, дотримуються думки, що можливість відмови наймачеві в обміні жилого приміщення обмежується переліченими в ній випадками. Отже, якщо житлові органи відмовили наймачеві в дозволі обміну жилого приміщення з будь-яких інших причин, не пе-

* А. Г. Власова, В. И. Замятин, В. Р. Скрипко. Жилищное законодательство в вопросах и ответах. М., Госюриздат, 1961.

редбачених інструкцією, то наймач може оскаржити таку відмову в судовому порядку, і суд своїм рішенням може дозволити обмін. Проте таке тлумачення Інструкції буде не зовсім вірним. Якщо, наприклад, житловий орган відмовляє в обміні, бо він, ніби, носить спекулятивний або фіктивний характер, то такий мотив відмови може бути оскаржений в суді (хоча він і вказаний в Інструкції). Тому відмова в обміні може бути оскаржена незалежно від того, чи передбачена законом або інструкцією ця заборона в обміні чи не передбачена. Особливо спірною є відмова в обміні внаслідок його фіктивності або спекулятивності. Закон не говорить, який же орган спочатку повинен встановити фіктивність або спекулятивність обміну, щоб це привело до відмови в обміні (хоч на практиці найчастіше житлові органи відмовляють в обміні, вважаючи, що обмін нерівноцінний, а тому можлива його спекулятивна мета). Факт фіктивності або спекулятивності обміну може встановити тільки суд. Характерний з цього приводу такий приклад.

Гр. М. і гр. К. вирішили зробити обмін житла. Перший проживав у Москві, другий — у Харкові. Московський міськвиконком дозволив обмін, а Харківський відмовив, вбачаючи у ньому нерівноцінність (при обміні площа гр. М. збільшувалась на 10 кв. *м*). Народний суд Дзержинського району м. Харкова позов обох громадян задовольнив і вказав, що така нерівноцінність ще не є доказом спекулятивності обміну *.

* Архів народного суду Дзержинського району м. Харкова, 1967, справа № 4/373.

Неабиякий інтерес викликає питання, чи можна проводити обмін в аварійному будинку, який не загрожує обвалом. В містах, як відомо, ще залишилися старі будинки, визнані аварійними, хоч у них і проживають окремі сім'ї. В таких випадках обмін жилих приміщень можливий. Загрожує будинок обвалом чи не загрожує — це повинен вирішити компетентний житловий орган на підставі висновку спеціалістів. А виконком місцевої Ради депутатів трудящих по цьому питанню виносить спеціальне рішення.

Згідно з п. 4. ст. 310 Цивільного кодексу УРСР обмін жилих приміщень не дозволяється, якщо контрагенти проживають в будинках, які підлягають зносу (у зв'язку з відведенням земельної ділянки для державних або громадських потреб). Проте і в такому випадку зацікавлені особи можуть звернутися в суд з позовом про захист свого права (якщо їм в обміні буде відмовлено), бо обставина, що будинок йде на знос, не завжди може бути безперечною. Знос будинків для звільнення земельних площ під капітальне будівництво може проводитися тільки за рішенням виконкомів обласних Рад депутатів трудящих або вищестоящих органів влади. Якщо ж знос проводять за рішенням райвиконкому і на цій підставі відмовляють в обміні, то така відмова, звичайно, буде незаконною. Викликає суперечку також і питання, з якого моменту рішення про знос вважається прийнятим: з моменту відводу земельної ділянки під будівництво чи з моменту винесення рішення про надання квартир особам, які проживають у таких бу-

динках. У цьому випадку до уваги нерідко приймають останню обставину.

Громадяни, які займають службові приміщення і працюють у наймодавця, як вже говорилось, не мають права на обмін. Проте законодавство (ст. 317 Цивільного кодексу УРСР і відповідні статті цивільних кодексів інших союзних республік) передбачає випадки, коли такі особи можуть бути виселені з наданням іншого жилого приміщення. Окремими нормативними актами передбачено випадки, коли не можна виселяти без надання жилого приміщення. Так, двірник не може бути виселений, якщо він звільнений за скороченням штатів або з приводу хвороби *. Іноді житлові органи не користуються своїм правом виселення громадян, які мають пільги, і надають знову прийнятим на роботу двірникам та іншим працівникам нові службові приміщення.

В якому ж становищі опиняться громадяни, які залишилися проживати у службових приміщеннях? В цьому випадку зацікавлені в обміні особи можуть поставити перед виконкомом місцевої Ради депутатів трудящих питання про зміну правового статусу приміщення. Особи, які проживають в ньому, будуть вже наймачами на загальних підставах, якщо виконком погодиться з їх вимогою або суд вирішить для них спір позитивно. Тоді вони матимуть право на обмін жилого приміщення.

Деяка трудність виникає при вирішенні питання обміну жилої площі громадян, які проживають в так званих «сімейних гуртожит-

* Положення про двірників в містах і інших населених пунктах УРСР, затверджене МКГ УРСР 11 листопада 1961 р.

ках». Це буває тоді, коли в будинку, який належить підприємству чи установі, проживають одинокі і подружжя. Такі сім'ї у більшості випадків поселяються зі згоди адміністрації, проте рішення або ордеру виконкому про надання жилої площі в них немає. Іноді бувають випадки, коли робітникові надається в гуртожитку ліжко-місце, потім він поселяє сім'ю і через деякий час вже починає проживати в окремій кімнаті, платить квартирну плату. Таке приміщення вже не можна назвати гуртожитком, хоч у будинку і є кімнати-гуртожитки. Такі особи мають право на обмін жилого приміщення. Ось приклад. Народним судом Ленінського району м. Одеси була розглянута справа гр. М. і гр. С. до одніеї з організацій, яка підпорядковується Міністерству верстатобудівельної і інструментальної промисловості СРСР. Позивачі — родичі, що жили в одному будинку, але в різних квартирах, вирішили зробити обмін. Організація не погоджувалась, бо, мовляв, будинок, де проживають позивачі,— гуртожиток. Проте суд задовольнив позов і роз'яснив, що гр. С. проживає не в гуртожитку, бо платить не за ліжко-місце, а за всі комунальні послуги, тобто за квартиру *.

Законодавство і судова практика свідчать також і про те, що немає одностайної згоди у розв'язанні питання про можливість оскарження в судовому порядку відмови на обмін житла з боку одного із членів сім'ї наймача. Цивільні кодекси Латвійської РСР (п. 2 ст. 341) і Естонської РСР (п. 2 ст. 332) передбачають, що відмова в згоді на обмін з боку чле-

* Архів народного суду Ленінського району м. Одеси, 1967, справа № 3/74.

нів сім'ї наймача, а також осіб, які повинні дати згоду для обміну суміжних кімнат, може бути оскаржена в судовому порядку. Згідно зі ст. 346 Цивільного кодексу Казахської РСР можна теж оскаржити в судовому порядку відмову в згоді на обмін з боку членів сім'ї наймача, а також органів опіки та піклування.

Цивільні кодекси інших союзних республік не передбачають тих норм, які б надавали право оскаржувати відмову члена наймача дати згоду на обмін. Тому виникла думка про підвідомчість таких справ судам *.

І це цілком справедливо. Адже кожен член сім'ї наймача має суб'єктивне право на обмін приміщення, а в випадку порушень цього права виникає необхідність в його захисті. Проте члена сім'ї наймача, який не бажає разом з іншими особами переїжджати на нову квартиру, примусити до цього не можна. В такому разі наймач може вирішувати питання про обмін у суді шляхом пред'явлення позову про примусовий обмін.

В юридичній літературі панує думка, що суди повинні приймати позовні заяви і від «третіх осіб», допускати і їх до участі в справі, якщо ці особи є сусідами громадян, які проводять обмін. Наприклад, позивач, що вимагає примусового обміну житла, хворіє на активну форму туберкульозу, але бажає оселитися в квартирі, де проживає сім'я з малолітньою дитиною, чи внаслідок обміну в квартирі збільшується кількість мешканців. Щоб справу розв'язати безпомилково, для участі в роз-

* Ю. К. Толстой. Советское жилищное право. Изд-во Ленинградского университета, 1967.

гляді подібних справ суд повинен, нібито, запрошувати сусідів *.

З такою думкою не можна погодитись, бо в сусідів по квартирі немає правовідносин з іншими особами, які тут проживають, і, отже, немає права на інші кімнати. Таким чином, у них немає самостійних вимог на предмет спору, як це вимагає ст. 107 ЦПК УРСР. В даному випадку не можна примінити і ст. 108 ЦПК УРСР і допустити сусідів до участі в справі (на боці позивача чи відповідача), бо рішення про обмін або його відмову не може вплинути на права і обов'язки сусідів по відношенню до однієї із сторін, тому що вони між собою не зв'язані ніякими правовідносинами **. Такі особи можуть виступати у процесі самостійно як позивачі, вимагаючи анулювання обміну. Справді, коли для психічно хворих людей або осіб, які страждають відкритою формою туберкульозу, передбачене проживання в ізольованих квартирах, то переселення їх в неізольовані жилі приміщення шляхом обміну буде порушувати не тільки права сусідів, які мають право вимагати від наймодавця створення для них нормальних умов життя, але й інтереси житлових органів, зобов'язаних переселяти таких осіб.

Компетенція суду при розв'язанні суперечок, що виникають при обміні житла, досить широка. Проте в законі повинно бути чітко

---

* Ю. Коньков. Учитывать интересы третьих лиц при обмене жилой площади. «Северская юстиция», 1964, № 12.

** С. Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, А .М. Фельдман. Жилищное и жилищно-строительное законодательство. Киев, «Будівельник», 1971.

сформульовано, які справи вирішуються в судовому порядку *. Поновлюючи порушені права громадянина, суд анулює адміністративний акт, тобто, якщо рішенням виконкому відмовлено в обміні жилого приміщення, то визнання судом такої відмови незаконною не потребує видання ще одного адміністративного акту, який скасовував би попереднє рішення.

Деякі правові питання організації обміну

Аналіз норм, які регулюють обмін жилих приміщень, свідчить, що ні Основи, ні цивільні кодекси союзних республік не встановлюють будь-яких строків для придбання або здійснення наймачем свого права на обмін. Це означає, що наймач має право на обмін після фактичного поселення у жиле приміщення. Цивільні кодекси, а також інструкції про обмін не встановлюють певного строку, після якого можливе здійснення наступного обміну.

Проте інколи трапляються випадки, коли окремі організації встановлюють строки для одержання права на обмін. Так, виконавчий комітет Ростовської міської Ради депутатів трудящих прийняв постанову про те, що обмін жилої площі між окремими наймачами дозволяється тільки при умові, якщо вони знахо-

* Ю. Г. Басін, зокрема, твердить, що в компетенцію суду входить розгляд спорів, коли безпосередньо внаслідок адміністративних актів виникають, припиняються або змінюються цивільні правовідносини (Ю. Г. Басин. Вопросы советского жилищного права. Изд-во Казахского университета, 1963).

дяться на обліку у посередницькому бюро по підшукуванню обмінюваної площі не менше одного місяця. Але, оскільки діючим житловим законодавством таку умову обміну не передбачено, за протестом прокурора Ростовської області згадана постанова була скасована.

Для здійснення обміну жилих приміщень спочатку оформляють дозвіл. Особа, що бажає обміняти жиле приміщення, подає заяву встановленого зразка. В ній вказує своє прізвище, ім'я та по-батькові, точну адресу і місце роботи, посаду, кому належить будинок (виконкому, відомству, кооперативу тощо). Крім цього, в заяві зазначає також і особливості будинку, в якому знаходиться дана квартира, наприклад: кам'яний чи дерев'яний, кількість поверхів. Слід вказати також особливості приміщення, що має бути предметом обміну, зокрема, знаходиться воно в спільній квартирі чи ізольоване, кількість кімнат суміжних і прохідних, кількість сімей і осіб, що в них проживають. В заяві зазначають також освітлення приміщення, наявність комунальних вигід (водопровід, каналізація, електрика, газ, ванна, балкон, ліфт, телефон, опалення: газом, дровами чи центральне) та інші елементи благоустрою квартири, а також вказують, з якого часу і на підставі якого ордеру (номер, дата) і договору найму проживає заявник в цьому приміщенні, із скількох осіб фактично складається його сім'я, скільки з них відсутніх, але мають право на жилу площу. В заяві слід зазначити їх прізвища, ім'я та по-батькові, родинні стосунки з заявником, з якого року вони проживають в даному приміщенні, їх місце роботи та посада (для присутніх членів сімей),

підстава, згідно з якою зберігається жила площа (для відсутніх членів сім'ї). Піднаймачів, тимчасових жильців, хатніх робітниць теж зазначають в заяві. Щодо піднаймача — зазначити, на певний чи на невизначений строк здано йому приміщення. В кінці заяви вказують причину обміну і об'єкт, який бажає одержати заявник при обміні. До заяви про обмін додають письмову згоду відповідних органів або осіб, уповноважених давати дозвіл на обмін чи на його оформлення, а також, в необхідних випадках, письмову згоду органів або осіб, без обов'язкової згоди яких не може бути проведений обмін. Відомості, подані в заяві про обмін, мають бути стверджені підписами начальника житлово-експлуатаційної контори та бухгалтера і скріплені печаткою.

У деяких містах, зокрема там, де існують посередницькі бюро по обміну жилих приміщень, в спеціальних бланках заяв про обмін можуть бути й інші реквізити, але вищенаведений перелік реквізитів в усіх випадках обов'язковий. При обміні в межах міста (селища) заяви про обмін подаються виконавчому комітетові міської (селищної) Ради депутатів трудящих. Такий порядок обумовлено тим, що основна частина житлового фонду належить місцевим Радам, а щодо відомчої жилої площі, то виконкоми лише здійснюють контроль за її правильним розподілом. Та й взагалі, виконкоми як виконавчо-розпорядчі органи місцевих Рад зобов'язані здійснювати контроль за додержанням законності на своїй території, в тому числі і в житлових правовідносинах.

З п. 12 Інструкції про обмін МКГ УРСР випливає, що остаточне вирішення питання

про оформлення обміну або дозвіл на нього в межах району, міста, селища належить виконкому районної Ради депутатів трудящих. У містах з районним поділом заяви про обмін подаються до виконавчого комітету районної Ради депутатів трудящих, на території якої знаходиться приміщення. Коли приміщення, що підлягають обміну, розташовані в різних районах міста, то заяви подаються до одного з районних виконавчих комітетів, а там, де створено бюро по обміну жилої площі,— до цього бюро.

При міжміському обміні (за винятком Києва, Москви, Ленінграда) заяви подаються за вибором сторін до виконавчого комітету міської (селищної) Ради депутатів трудящих одного з населених пунктів. Якщо ж в обраному місті є бюро по обміну жилої площі,— то до цього бюро. При обміні жилого приміщення, що знаходиться в м. Києві, на приміщення в іншому місті (крім Москви і Ленінграда) заяви подаються обома сторонами до Київського міського бюро по обміну жилої площі. При обміні приміщень, що знаходяться в межах УРСР, в тому числі і в м. Києві, на приміщення у містах Москві чи Ленінграді обидві сторони подають заяви до бюро обміну жилої площі цих міст.

Єдиною законною підставою для зайняття обмінених приміщень є обмінний ордер, зразок якого встановлено Інструкцією. Він видається виконавчим комітетом місцевої Ради депутатів трудящих чи бюро по обміну жилої площі (незалежно від відомчої належності будинків) особам, які здійснили обмін.

Для надання населенню допомоги в обміні

жилих приміщень при відділах обміну і розподілу жилої площі деяких виконкомів місцевих Рад депутатів трудящих створено бюро. Вони госпрозрахункові і мають посередницький характер, бо виконують переважно технічні функції і не є органами, що вирішують питання про обмін. Проте ці бюро як органи виконкому міської Ради мають певні права і обов'язки щодо контролю за законністю оформлення обміну.

Прикладом може послужити Положення про бюро по обміну жилої площі, затверджене виконкомом Київської міської Ради депутатів трудящих. Воно приймає на облік громадян, які бажають обміняти жилу площу як в Києві, так і в інших містах Радянського Союзу, щомісяця видає бюлетень обміну жилої площі і публікує в ньому адреси громадян, які бажають здійснити обмін, подає громадянам допомогу та консультації з цих питань, видає обмінні ордери на право зайняття обмінених квартир як у Києві, так і в інших містах країни (крім міст Москви і Ленінграда, бо при обміні жилої площі в м. Києві на ці міста бюро видає лише дозвіл на обмін). За надання послуг (підшукання об'єктів обміну, обстеження жилої площі, консультації та ін.), прийняття на облік для обміну, оформлення обміну та видачу обмінних ордерів громадяни згідно з тарифом сплачують обмінному бюро відповідну суму грошей. В одному з листів виконком Київської міської Ради депутатів трудящих роз'яснив виконкомам районних Рад порядок оформлення документів для обміну жилих приміщень: при внутріміському обміні особи, що бажають обміняти жилу площу, після ого-

лошення про обмін в «Бюлетені» або київській «Міськдовідці» (оголошення про обмін давати не обов'язково) подають до обмінного бюро відповідну заяву. Після цього ця особа одержує бланк заяви (довідки), яка заповнюється власником особового рахунку.

Кількість бажаючих обміняти квартири не обмежена. Для наочності до заяви (довідки) слід додати схему обміну. Схема заповнюється співробітником обмінного бюро, який при цьому дає всі необхідні консультації.

Заява (довідка) через обмінне бюро надсилається житлово-експлуатаційній конторі виконкому районної Ради депутатів трудящих, правлінню кооперативу, громадській організації або відомству, якому належить даний будинок, і перевіряється достовірність відомостей, вміщених в ній. Документи, що після ретельної перевірки знову надійшли до обмінного бюро, розглядаються комісією при бюро з наступним затвердженням обміну начальником відділу обліку і розподілу жилої площі виконкому Київської міської Ради депутатів трудящих. Особи, що проживають в будинках кооперативних, громадських організацій і відомств, при обміні жилих приміщень на приміщення в інших містах (у тому числі в Москві і Ленінграді) до заяви (довідки) в обмінне бюро додають ще й копії ордерів і договорів житлового найму.

Виконкоми інших місцевих Рад депутатів трудящих залежно від місцевих умов можуть також встановлювати свій порядок подання, проходження і оформлення документів по обміну жилих приміщень, але він не повинен суперечити закону та Інструкції про обмін. На

практиці більшість виконкомів місцевих Рад депутатів трудящих та підприємств і установ оформляють дозвіл на обмін резолюцією чи листом заступника (голови) виконкому, керівника підприємства, установи. А в деяких випадках це питання вирішується на засіданнях виконкому, зокрема, коли мова йде про обмін у житлово-будівельному кооперативі або коли в ньому відмовили. Тоді виконком принципово вирішує важливе для членів кооперативу або наймачів питання. Адже нерідко при обміні у членів кооперативу постає питання, як і у зв'язку з чим пайовик вибуває з кооперативу, хто в порядку обміну буде прийнятий в члени кооперативу. При оформленні кооперативу списки його членів завжди затверджує виконком. Тому й прийом в кооператив в порядку обміну теж повинен вирішуватися виконкомом.

Обмін здійснюється між двома і більше наймачами без втручання наймодавця (але з його дозволу). Наймодавець не надає особам, що здійснюють обмін, своїх приміщень для обміну. Але виконкому місцевої Ради або відомству не байдуже, будуть чи ні поліпшені житлові умови громадян, бо обмін — один із засобів поліпшення житлових умов трудящих. Тому виникає необхідність в створенні так званого «обмінного фонду».

При створенні такого фонду обмін між виконкомом і зацікавленою в обміні особою не проводиться, а наймач здає житловим органам попередню жилу площу, і на цій підставі одержує іншу, що відповідає його вимогам. Це здійснюється як поліпшення житлових умов, а не як процес обміну. Необхідність в «обмін-

ному фонді» у великих містах очевидна. Нерідко підшукати об'єкт обміну для осіб, які страждають будь-якою хворобою, або для осіб похилого віку дуже важко, тому виконкоми змушені інколи вживати заходів до усунення житлових конфліктів шляхом надання своїх об'єктів для «обміну». В цьому питанні з боку деяких працівників може виникнути сумнів, адже приміщення, включені до «обмінного фонду», можуть протягом довгого часу не використовуватись. Тут треба мати на увазі такі обставини, що «обмінний фонд» можна створити шляхом виділення виконкому певного проценту жилої площі. І то лише у випадку необхідності. А при наявності правового акту, який дозволяв би місцевим Радам необхідну кількість квартир використовувати як «обмінний фонд», це питання вирішувалося б оперативніше. Однак створення «обмінного фонду» не означає, що житлові органи повинні взяти на себе усі турботи по наданню жилої площі в порядку обміну. Дана справа ще потребує вивчення і вдосконалення.

Ні Основи, ні цивільні кодекси союзних республік не дають виконкомам права контролю за обміном жилих приміщень, що належать різним відомствам. Такої вказівки немає і в Інструкціях союзних республік по даному питанню. Так, в ч. II. п. 12 Інструкції МКГ УРСР говориться, що при обміні в межах одного і того ж міста (селища) заяви подаються в виконавчий комітет. Оскільки на місцеві Ради депутатів трудящих і його виконавчі органи покладено контроль за дотримуванням соціалістичної законності всіма підприємствами, установами і організаціями, які розташо-

вані на території, де здійснює свої функції місцева Рада, то в компетенцію виконкому місцевої Ради входить і контроль за додержанням житлового законодавства з боку відомств. Адже, оформляючи обмін, скажімо, між наймачами, які проживають у будинках, що належать підприємствам, організаціям і установам, житловий орган виконкому зобов'язаний перевірити законність згоди на дозвіл обміну з боку цих органів, і у випадку порушення її виконком зобов'язаний відмовити в оформленні обміну.

Необхідно відмітити, що ні цивільні кодекси союзних республік, ні більшість республіканських інструкцій про обмін не передбачають участі громадськості при проведенні обміну. Не застосовується ця практика і в м. Києві. Дехто справедливо твердить, що обмін жилих приміщень у будинках місцевих Рад може проводитись житловими органами відповідного виконкому лише після попереднього розгляду даної заяви громадською комісією по розподілу жилої площі, яка працює при виконкомі *.

Очевидно, з метою посилення контролю за законністю обміну в Інструкції про обмін слід передбачити і участь громадськості в цій справі. Тому що державі і громадськості не байдуже, як буде проведений перерозподіл жилої площі.

---

* В. Р. Скрипко, И. Б. Марткович, П. Г. Соловьев. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР, М., «Стройиздат», 1965.

ОСОБЛИВОСТІ ОБМІНУ ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ У ВІДОМЧИХ БУДИНКАХ, У БУДИНКАХ, ЩО НАЛЕЖАТЬ ГРОМАДЯНАМ НА ПРАВІ ОСОБИСТОЇ ВЛАСНОСТІ ТА ЖИТЛОВО-БУДІВЕЛЬНИМ КООПЕРАТИВАМ

Особливості обміну жилих приміщень у відомчих будинках

Правове становище наймачів, що проживають у відомчій квартирі і в будинку місцевої Ради депутатів трудящих, майже не відрізняється. Але в деяких випадках закон передбачає особливе правове становище наймачів квартир у відомчих будинках. Закон надає право Раді Міністрів СРСР і Радам Міністрів союзних республік встановлювати списки підприємств і установ найважливіших галузей народного господарства і окремих відомств, з чиїх будинків допускається виселення робітників і службовців, якщо останні припинили трудові відносини у зв'язку із звільненням за власним бажанням, за порушення трудової дисципліни чи за вчинення злочину. Наймачі, які проживають в таких будинках, як правило, не мають права на обмін жилих приміщень. Проте є категорія осіб, які не можуть бути виселені без надання іншого жилого приміщення з таких будинків. До неї належать інваліди війни, інваліди праці першої і другої груп, пенсіонери по старості, персональні пенсіонери, сім'ї осіб, які перебувають на службі в Збройних Силах СРСР, а також сі-

м'ї військовослужбовців і партизан, які загинули або пропали без вісті при захисті СРСР чи при виконанні інших обов'язків військової служби. Перелічені особи мають право на обмін житла, незалежно від відомчої належності будинку, в якому вони проживають (п. 3 ст. 310 та ч. II ст. 317 Цивільного кодексу УРСР). Судовій практиці відомі спори про обмін між підприємствами і особами, які мають льготи. Так, наприклад, гр. В. звернулась в суд з позовом до шахти 17-17-біс про обмін квартири на іншу в м. Махачкалі. Будинок, в якому вона проживала, належав шахті «Донецька». Шахта відмовила їй в дозволі на обмін. Справа судовими органами вирішувалась неодноразово. Останнім рішенням Донецького обласного суду позов було задоволено. У скарзі адміністрація шахти 17-17-біс просила скасувати рішення обласного суду і відмовити у позові, бо гр. В. звільнена з роботи за власним бажанням і на підставі ст. 317 Цивільного кодексу УРСР підлягає виселенню з квартири без надання іншої. Судова колегія Верховного Суду УРСР, відхиляючи цю касаційну скаргу, зазначила, що хоч шахта 17-17-біс і належить до підприємств, на які поширюється дія ст. 317, проте позивачка має право на обмін жилого приміщення (дану квартиру гр. В. одержала в 1946 році і звільнилась з роботи лише через 18 років у зв'язку з переходом на пенсію). Крім того, вона інвалід II групи. Отже, обмеження, передбачені п. 3. ст. 310 Цивільного кодексу УРСР, на неї не поширюються *.

* Архів Верховного Суду УРСР, 1967, справа № 06—102.

Практиці відомі й інші випадки, коли робітник чи службовець звільнений за власним бажанням, не може бути виселений. Адже формулювання звільнення не завжди може відповідати дійсній його причині. Так, наприклад, ухвалою судової колегії в цивільних справах Верховного Суду СРСР від 6 лютого 1963 р. було визнано законним рішення суду про відмову в позові про виселення гр. А., бо формулювання його звільнення «за власним бажанням» не відповідало дійсним причинам розірвання трудового договору (в таких умовах не дозволяла йому працювати хвороба)*. Причина звільнення у даному разі була поважною.

Звільнені за власним бажанням робітники чи службовці іноді бажають знову повернутися на своє підприємство, але їм не надають роботи за фахом і вони, зрозуміло, не можуть бути виселені з цієї жилої площі без надання їм іншого приміщення. Такі особи теж мають право на обмін.

Таким чином, можна зробити висновок: якщо підприємство чи установа відмовляють в дозволі на обмін, посилаючись на своє право виселення, то суд, розглядаючи конкретну справу, з'ясовує всі обставини, хоч на перший погляд здається, що позивач і не має права на обмін. Нерідко постає питання, чи можуть наймачі, які проживають у будинках підприємств і установ і не користуються пільгами, передбаченими ч. II. ст. 317 Цивільного кодексу УРСР, проводити обмін жилих приміщень у будинках цих установ? Позбавляти

---

* «Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1963, № 4.

наймачів такого права немає ніяких підстав, бо в даному випадку правове положення наймачів щодо користування ними жилою площею не змінюється.

В п. 3 ст. 310 Цивільного кодексу УРСР сказано: якщо одна з обмінюваних сторін проживає в будинку підприємства чи установи, згаданих у ст. 317 цього кодексу, а наймач іншого приміщення не перебуває з ними в трудових відносинах (крім випадків, коли наймач користується приміщенням в будинку підприємства або установи не у зв'язку з трудовими відносинами або не може бути виселений без надання іншої жилої площі), то обмін не допускається. Треба зауважити, що формулювання ч. І цього пункту не зовсім вдале. Якщо вдаватися до його змісту, то виходить, що наймач іншого приміщення, який перебуває з цим підприємством або установою в трудових відносинах, але проживає, наприклад, в будинку місцевої Ради, теж може бути стороною в обміні. А це суперечить закону, бо в такому разі ні одна із сторін після обміну в майбутньому не може бути виселена з жилих приміщень на підставах, передбачених ч. І ст. 317 Цивільного кодексу УРСР.

Наприклад, наймач, що проживає у відомчому будинку, вирішив обміняти свою квартиру з наймачем, що працює на підприємстві, але живе в будинку місцевої Ради. Згідно з законом в обміні їм відмовити не можна. Проте після звільнення з роботи ніхто з них не може бути виселений, бо той, хто переселився у будинок місцевої Ради, живе вже не у відомчому будинку, а інший оселився в будинку підприємства в порядку обміну.

Слід сказати, що Інструкція про обмін МКГ УРСР не повторює це нечітке формулювання закону. В п. 2, зокрема, сказано: особи, що займають приміщення в будинках підприємств, організацій та установ, звідки за законом (ст. 317 Цивільного кодексу УРСР) дозволяється виселення у судовому порядку без надання жилої площі (крім випадків, коли наймач користується квартирою, яка належить підприємству, установі або організації не у зв'язку з трудовими відносинами або не може бути виселений без надання іншого житла) не мають права на обмін.

В практиці інколи виникає питання, чи має право на обмін особа, що проживає у будинку відомства, але не має до нього ніякого відношення. Слід сказати, якщо наймач користується жилим приміщенням у будинку підприємства, установи чи організації без трудових стосунків з ними, то він має право на обмін цього приміщення.

Гр. Ц. одержав від виконкому районної Ради депутатів трудящих квартиру в будинку підприємства, яке на підставі ст. 317 Цивільного кодексу УРСР користується правом на виселення без надання іншої жилої площі. Ця квартира була передана підприємством виконкому в рахунок належних йому 10% жилої площі. Гр. Ц. звернувся до адміністрації з проханням дозволити йому обмін даної квартири на іншу в будинку місцевої Ради. Адміністрація підприємства відмовила йому, посилаючись на ст. 317 Цивільного кодексу УРСР. Лише після втручання прокурора такий обмін відбувся. Дії адміністрації підприємства у даному випадку були незаконними, бо вони су-

перечили п. 3. ст. 310 Цивільного кодексу УРСР, за яким обмін жилого приміщення дозволяється особам, що проживають в будинку підприємства або установи і не зв'язані з ним трудовими відносинами.

Існують різні думки щодо права виконкомів місцевих Рад депутатів трудящих розпоряджатись жилою площею, одержаною в рахунок 10% *.

Кіровський електромашинобудівний завод ім. Лепсе звернувся в суд з позовом до виконкому Ленінської районної Ради депутатів трудящих м. Кірова про визнання недійсним ордера, виданого гр. Т., на кімнату, що належить заводові і, отже, виселення його без надання іншої жилої площі. Адміністрація заводу посилалась на те, що житло надане без її згоди. Суд відмовив у такому позові, вказавши, що спірна жила площа була передана місцевій Раді у постійне розпорядження згідно з Постановою РНК СРСР від 21 вересня 1945 р. (№ 2436) і тому виконком після виїзду наймача цієї площі може заселити її на свій розсуд.

Але іншої думки в цьому питанні дотримувалась прокуратура СРСР. Тому всі рішення по цій справі були опротестовані заступником Генерального прокурора СРСР. У протесті зазначалося, що в Постанові РНК СРСР від

---

* Право виконкомів місцевих Рад депутатів трудящих на одержання від міністерств і відомств 10% жилої площі, що вводиться в експлуатацію, закріплено Постановою РНК СРСР від 21 вересня 1945 р. № 2436. (С. Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, А. М. Фельдман. «Жилищное и жилищно-строительное законодательство», Київ, «Будівельник», 1971).

21 вересня 1945 року не обумовлене право виконкому місцевої Ради на наступне заселення звільненої жилої площі. Проте Президія Верховного Суду РРФСР не погодилась з мотивами протесту і визнала, що місцеві Ради мають право на заселення такої жилої площі і після її звільнення *. Вірною в даному випадку є позиція прокуратури СРСР, бо дозвіл на обмін жилого приміщення у відомчому будинку дає його володар.

Трапляються випадки, коли в будинках, які належать місцевим Радам депутатів трудящих, організаціям чи підприємствам, надається жила площа іншим відомствам не для одноразового заселення, а для постійного проживання (військове відомство).

Було видано також постанову про закріплення за будівельними організаціями тієї жилої площі, яка їм надається в рахунок 10% **. В таких випадках згоду на обмін дає те підприємство чи установа, яким надане право на заселення.

Нерідко підприємство чи установа, відмовляючи в дозволі на обмін, вважає, що той чи інший громадянин взагалі не має на нього права незалежно, з ким і на яке жиле приміщення він бажає обміняти своє. У таких ви-

---

* Постановление Президиума Верховного Суда РСФСР от 13 января 1971 года («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1971, № 9).

** Згідно з Постановою Ради Міністрів СРСР від 10 травня 1967 р. № 405 жила площа, що передана замовниками підрядним будівельним організаціям, знаходиться в постійному користуванні цих організацій і повинна заселятися тільки будівельниками.

падках особа може звернутися до суду. Суд же, приймаючи заяву, повинен вимагати від позивача доказів, що відмовлено не взагалі в обміні, а лише в обміні з конкретною особою. Тобто, якщо позивач звертається в суд і просить зобов'язати підприємство чи установу дати згоду на обмін, він повинен вказати об'єкт, на який бажає обміняти своє житло, а також згоду виконкому з цього приводу.

Дійсно, підприємство чи установа можуть відмовити в обміні, посилаючись на те, що вони мають право на виселення зацікавлених в обміні осіб. Проте таке мотивування відмови буде безпідставним, хоч в обміні може бути відмовлено й з інших причин (наприклад, у загальну квартиру відомчого будинку повинна поселитись особа з заразною хворобою). Таким чином, при розгляді подібних справ суди повинні розглядати усі питання разом.

Цікавим у цьому відношенні є справа за позовом гр. П. і гр. Г. до тресту «Укргазбуд» і бюро по обміну жилих приміщень м. Києва. Гр. П. з дружиною, проживаючи в однокімнатній квартирі площею 15 кв. м, що належала тресту «Укргазбуд», вирішив обміняти її на іншу в м. Дніпродзержинську. Трест «Укргазбуд» відмовив в обміні на тих підставах, що не має можливості забезпечити житлом своїх співробітників.

Суд задовольнив позов гр. П. і зобов'язав бюро по обміну житла видати обмінний ордер. Проте до цього (п. 10 Інструкції про обмін МКГ УРСР) потрібна була ще й згода виконкому Київської міської Ради депутатів трудящих. А її не було. Після суду перевіркою встановили, що гр. Г. подала непра-

вильні відомості про склад своєї сім'ї, тому міськвиконком не дав згоди на обмін.

Бувають випадки, коли підприємство чи установа відмовляють в обміні, але пропонують свої об'єкти. Так, Ізмаїльська райспоживспілка відмовила гр. Д. в обміні, мотивуючи тим, що її працівники не забезпечені житлом, і запропонувала свій варіант обміну. Проте це не задовольнило гр. Д., і він звернувся до судового захисту своїх житлових прав. Суд вирішив справу на користь позивача і зобов'язав райспоживспілку дати йому такий дозвіл *.

Характерний і інший приклад. Гр. К. була наймачем однокімнатної квартири площею 19 кв. м і жила у будинку, який належав шкіргалантерейній фабриці. Свою кімнату вона вирішила обміняти з гр. Х., який займав площу 11,6 кв. м у загальній квартирі. Його кімната знаходилася поряд з квартирою гр. С., що перебував з гр. К. у шлюбних відносинах. На такий обмін фабрика згоди не дала, і гр. К. звернулася до суду з заявою задовольнити її прохання. Представник відповідача заперечував проти позовних вимог, вважаючи, що такий обмін нерівноцінний і ущемляє інтереси фабрики. Верховний Суд Татарської АРСР задовольнив позов. У касаційній скарзі фабрика просила скасувати рішення суду. Гр. К. було запропоновано інший варіант обміну. Крім того, замість займаних ними жилих приміщень їй і гр. С. фабрика гарантувала надання у 1972 році двокімнатної квартири. Однак

* Архів народного суду м. Ізмаїла Одеської області, 1967, справа № 2—760.

ці пропозиції були відхилені. Судова колегія Верховного Суду РРФСР ухвалою від 29 жовтня 1971 року попереднє рішення залишила без зміни. Колегія знайшла недоведеним, що обмін носить спекулятивний або фіктивний характер. Що ж стосується інших варіантів обміну та пропозицій фабрики, то вони можуть бути розв'язані добровільно, лише зі згоди наймачів *.

Судовій практиці відомі й інші випадки. Гр. Т. звернувся до Вінницького бурякотресту за дозволом провести обмін своєї квартири на квартиру меншого розміру, але йому відмовили. Тоді він звернувся до суду з позовом про обмін з іншою особою. В суді між гр. Т. і трестом була укладена мирова угода, за якою трест зобов'язався надати своєму працівникові квартиру меншого розміру **.

Якщо підприємство чи установа не користується правом, передбаченим ч. І. ст. 317 Цивільного кодексу УРСР, то немає підстав відмовляти в обміні з тих обставин, що позивач може бути виселений з відомчого будинку з наданням іншого жилого приміщення.

Якщо підприємство чи установа відмовляють в дозволі на обмін, посилаючись на те, що позивач одержав жиле приміщення незаконно, суд повинен ретельно перевірити всі обставини. На жаль, відомі випадки й поверхового розгляду таких справ.

В 1964 р. гр. Ш. запросили на роботу стар-

---

* Определение Верховного Суда РСФСР от 29 октября 1971 года по делу об обмене жилых помещений («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1972, № 3).

** Архів народного суду м. Вінниці, 1967, справа № 2014—67.

шим майстром Чернівецького текстильного об'єднання «Восход». В надану двокімнатну квартиру з Іваново переїхала і його сім'я. У зв'язку з тим, що йому, нібито, не була надана робота за домовленістю, він вирішив обміняти квартиру, щоб знову повернутися в Іваново. Проте бюро по обміну жилої площі йому відмовило, мотивуючи тим, що він одержав квартиру шляхом обману. При неодноразовому розгляді цього позову до бюро по обміну жилих приміщень суд вирішував справу на користь позивача. Проте, скасовуючи судові рішення по справі, судова колегія в цивільних справах Верховного Суду УРСР вказала, що попередні рішення судів винесені на основі недостатньо перевірених матеріалів. Позивач посилався на те, що йому не дали роботу по домовленості, а суд не перевірив цього. Відповідач же, заперечуючи проти позову, вказував, що гр. Ш. не мав наміру працювати на комбінаті, а квартиру одержав для того, щоб її обміняти. В такому разі треба пам'ятати, якщо позивач одержав квартиру шляхом обману і у зв'язку з цим порушено питання про розірвання договору житлового найму, то в такому випадку дозвіл на обмін не дається, оскільки це суперечить п. 1 ст. 310 Цивільного кодексу УРСР.

Судова колегія Верховного Суду УРСР, мотивуючи причини скасування попередніх судових рішень, вказала, що до цієї справи не була залучена третя особа — гр. П., з яким позивач мав намір провести обмін, бо рішення про обмін жилої площі створює для нього права і обов'язки щодо обміну квартири. Остання вказівка Верховного Суду УРСР помилкова.

Гр. П. не є третьою особою, бо рішення суду про дозвіл обміну не створює для цього громадянина ніяких прав і обов'язків.

На обмін жилого приміщення має право також і наймач, звільнений з роботи у зв'язку з переведенням його на іншу роботу. Наприклад, г. О. було відмовлено в позові про обмін, бо власник будинку мав право на виселення його згідно із ст. 334 Цивільного кодексу РРФСР. Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду РРФСР скасувала це рішення у зв'язку з тим, що гр. О. звільнився не за власним бажанням, а переведений на роботу в інше підприємство вищестоящими органами.

Не можна відмовляти також в обміні, якщо працівник здав підприємству, що має право на виселення, раніш займану ним квартиру. Так, по справі гр. А., якому було відмовлено в дозволі на обмін, ця ж судова колегія встановила, що відмова в позові не має підстав: хоч квартира і була надана у зв'язку з трудовим відношенням, але він раніше здав цьому підприємству своє жиле приміщення. Без надання іншого житла гр. А. не може бути виселений *.

Рішення суду, яким зобов'язано відомство дати дозвіл на обмін жилого приміщення, служить виконкомам чи обмінним бюро підставою для видачі обмінних ордерів.

Тому від відомства не слід вимагати якогось іншого документа про надання дозволу, бо рішення суду є обов'язковим для даного відом-

---

* Из практики Верховного Суда РСФСР по некоторым категориям жилищных дел («Бюллетень Верховного суда РСФСР», 1971, № 6).

ства чи інших органів, які видають обмінні ордери.

Цивільний кодекс УРСР і Інструкція про обмін МКГ УРСР не передбачають участі представників громадськості, зокрема профспілок, в обміні відомчої жилої площі. Інструкція про умови і порядок обміну жилих приміщень МКГ РРФСР від 20 червня 1959 року, наприклад, таку участь передбачала. І це цілком справедливо, бо така думка громадськості та профспілкових органів необхідна у випадках, коли відмовляють в обміні.

Інколи буває навпаки: питання про обмін погоджується з особами, які взагалі не мають права розпоряджатися жилими приміщеннями. Так, згоду на обмін жилого приміщення, де проживав гр. П., дав начальник житлово-комунального відділу заводу між тим, як він не розпоряджається жилими приміщеннями, і виконком районної Ради депутатів трудящих рекомендував звернутися за згодою на обмін до директора заводу.

У таких випадках, очевидно, краще приймати спільне рішення адміністрації та профспілкової організації про відмову в обміні. Це б гарантувало більш повне дотримання соціалістичної законності, адже інколи підприємства та різні відомства відмовляють в обміні з різних причин, не передбачених законом.

Особливості обміну жилих приміщень в будинках, що належать громадянам на праві особистої власності

Обмін жилих приміщень, що знаходяться у власності громадян, має свої особливості.

Ні Основи, ні цивільні кодекси, ні більшість інструкцій про обмін не говорять про право власника будинку проводити обмін будинків за правилами обміну жилих приміщень. Власники будинків мають право укладати між собою договір міни (ст. 241 Цивільного кодексу УРСР), який надає право сторонам проводити обмін одного майна на інше. Проте заборона обміну будинків, що на праві особистої власності належать окремим особам, існувала не завжди і не в усіх республіках. Так, в Інструкції Наркомгоспу і Наркомюсту РРФСР від 3 листопада 1939 р. (ч. III, п. 1) вказувалось, що обмін подібних будинків на жилу площу, що належить місцевій Раді, державній установі, підприємству, кооперативній чи громадській організації, можливий лише у виключних випадках і то з особливого дозволу Наркомгоспу РРФСР. Його рішення було остаточним і судовому оскарженню не підлягало *. Наказом від 14 вересня 1940 р. було роз'яснено, що обмін цей не дозволяється без необхідності **. Інструкція Наркомгоспу і Наркомюсту УРСР від 26 вересня 1940 року «Про умови та порядок обміну жилих приміщень»*** власникам будинків такого права не надавала.

В деяких республіках і зараз власники будинків мають право на їх обмін. Воно, наприк-

* «Бюллетень НККХ РСФСР», 1939, № 18.

** Сборник приказов Наркомхоза РСФСР, 1941, № 1.

*** ЗП УРСР, 1941, № 1.

лад, передбачено ст. 24 Примірного статуту ЖБК, затвердженого постановою Ради Міністрів Литовської РСР від 1 квітня 1967 р. *

Діюча ж Інструкція МКГ УРСР забороняє проводити обмін власникам, орендарям жилих будинків (частин будинків), власникам квартир, що належать житлово-будівельним колективам. Проте життя вносить свої зміни. Тому було б доцільно, щоб власникам будинків, згідно з рішенням виконкому місцевої Ради депутатів трудящих у особливих випадках надавалося право обміну власного житла на квартиру в житлово-будівельному кооперативі. Однак треба мати на увазі й таке, що у випадку відмови виконкому в дозволі на обмін судового оскарження з цього приводу бути не може.

В ч. III ст. 60 Основ цивільного законодавства говориться, що обмін жилих приміщень у будинках державних, кооперативних і громадських організацій, а також у будинках, що належать громадянам на праві особистої власності, дозволяється лише зі згоди наймодавця. Так само трактується це положення і в цивільних кодексах союзних республік. Отже, стає очевидним, що згідно з цими нормами права наймачів, які живуть у відомчих будинках, і наймачів, які живуть у будинках громадян на праві особистої власності, рівні. Проте насправді це не так. Якщо наймач відомчої квартири може провести обмін з будь-яким наймачем у будинку місцевої Ради, відомчому будинку (за окремими винятками), членом

* Ведомости Верховного Совета и правительства Литовской ССР», 1967, № 12.

житлово-будівельного кооперативу, то наймач, що проживає у будинку, який належить особі на праві особистої власності, має інші права. Якщо, наприклад, наймач жилого приміщення, що належить місцевій Раді, підприємству чи установі, може без згоди наймодавця поселити до себе іншого члена сім'ї, то, навпаки, власник будинку може заперечувати проти такого поселення. Така відмова не може бути оскаржена в суді.

Відповідна Інструкція МКГ УРСР не передбачає обмежень щодо обміну жилих приміщень у таких будинках. Однак міністр комунального господарства УРСР листом (№5/1-818) від 24 серпня 1964 р. роз'яснив, що наймачі жилих приміщень, які належать громадянам на праві особистої власності, можуть обмінюватися житлом лише з наймачами в таких же будинках на умовах, передбачених Інструкцією про обмін. Це роз'яснення відповідає вимогам Цивільного кодексу УРСР, але обмежує в даному разі права наймачів. Таку практику варто було б переглянути і (з дозволу виконкому) проводити обмін з наймачами, які проживають у будинках інших житлових фондів. Проте це не означає, що наймач матиме безспірне право на обмін приміщення: воно може виникнути, якщо виконком знайде можливим дозволити провести такий обмін. В юридичній літературі з цього приводу існують різні міркування. Одні автори твердять, що наймачі таких приміщень мають право на обмін тільки у тому випадку, коли обидві сторони живуть у будинках власників. А обмін квартири у будинках місцевих Рад депутатів трудящих, відомчих будинках на квартири у

будинках власника не може бути дозволений, бо це може привести до необгрунтованого виникнення житлових прав в будинках державного фонду та порушенню встановленого порядку розподілу жилої площі в них *.

Інші ж вважають, що обмін можливий між наймачем, який проживає в будинку власника, і членом житлово-будівельного кооперативу **. Деякі приходять до висновку, що наймач жилого приміщення в будинку власника може у встановленому порядку проводити обмін житла з іншим наймачем незалежно від того, в чиєму віданні знаходиться дане приміщення ***. Вони посилаються на п. 1 Інструкції Міністерства комунального господарства РРФСР «Про порядок обміну жилих приміщень» від 9 січня 1967 р. Посилаючись на Основи цивільного законодавства та на цивільні кодекси союзних республік, ці автори вважають, що обмеження в обміні приміщень власників не грунтуються на законі.

Проте Цивільний кодекс і Інструкція про обмін в УРСР прямо не передбачають такого права наймача жилого приміщення у будинку особистого власника, тому бажано, щоб порядок обміну жилих приміщень у таких будинках був чіткіше викладений у Цивільних кодексах.

В будинках, що належать громадянам на

---

* Див. В. Р. Скрипко, И. Б. Марткович, П. Г. Соловьев. Жилищное законодательство в СССР и РСФСР. М., «Госстройиздат», 1965.

** Ю. К. Толстой. Советское жилищное право. Изд-во Ленинградского университета, 1967.

*** А. И. Мальгинова, Д. П. Ватман. Спорные вопросы обмена жилыми помещениями. «Советское государство и право», 1968, № 6.

праві особистої власності, обмін жилого приміщення не може бути здійснений наймачем без згоди на це власника. Відмова власника будинку в дозволі обміну не може бути оскаржена в судовому порядку, тому власник може відмовити в дозволі на обмін з будь-якої причини. Він не зв'язаний якимись підставами для відмови в обміні. Коло випадків, коли в обміні може бути відмовлено, власника будинку не стосується.

Але на практиці трапляються випадки, коли обмін провадиться без згоди власника.

Гр. М. проживала як наймач у будинку, що належав гр. А. Між ними склалися ненормальні відносини. Тоді гр. М. звернулась до народного суду з проханням дозволити обмін своєї кімнати на кімнату гр. В., що знаходилась у будинку іншого власника. Власники будинків виступали в даній справі як відповідачі. Вони заперечували проти обміну, бо з наймачами у них склалися ненормальні взаємини. Народний суд виніс рішення про примусовий обмін. Справа розглядалася в різних судових інстанціях і нарешті її винесли на пленум Верховного Суду СРСР. Пленум визнав, що рішення народного суду не грунтується на законі і діюче житлове законодавство не передбачає обміну жилої площі в будинках, які належать громадянам на праві особистої власності, без їх згоди. Тому ніхто не може бути вселений в будинок без дозволу власника *.

---

* Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 14 мая 1962 г. («Бюллетень Верховного Суда СССР», 1962, № 4).

Особливості обміну квартир, що знаходяться в будинках житлово-будівельних кооперативів

Нормативні акти, що регулюють обмін у будинках житлово-будівельних кооперативів. Швидкі темпи будівництва, які помітно зросли за останній час, пояснюються тим, що на будівництво кооперативних жилих будинків держава відпускає великі матеріальні ресурси. З іншого боку — радянські громадяни мають значні заощадження і можуть вкладати їх у будівництво кооперативних будинків. З появою великої кількості кооперативів виникають різноманітні спірні питання. Тому неухильне додержання статутів кооперативів, охорона прав та законних інтересів пайовиків і їх сімей, а також правильне вирішення цивільно-правових питань, які виникають між пайовиками та кооперативами, мають важливе значення. Цивільні кодекси союзних республік не регламентують обмін квартир у житлово-будівельних кооперативах. Але існуюча Інструкція МКГ УРСР членам кооперативу не забороняє обміну (у п. 2 її перелічено випадки, коли обмін забороняється, але про членів кооперативу тут не згадано). У п. 5 цієї ж Інструкції записано, що для обміну з членом кооперативу необхідна згода його правління і рішення загальних зборів. Право на обмін приміщення, яке займає пайовик та його сім'я, передбачено статутами житлово-будівельних кооперативів союзних республік *. Проте ні Інструкції, ні

* Типовий статут житлово-будівельного кооперативу в УРСР, затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 27 червня 1972 р.

статути чітко не регламентують порядок обміну та процедури розгляду виникаючих суперечок.

Природа обміну жилої площі у будинках кооперативів. Питання обміну кооперативної квартири викликають значний практичний інтерес. Дехто вважає, що правовідносини з участю пайовиків не є обмін, бо, на їх думку, один пайовик добровільно виходить з кооперативу, а інший в нього вступає. З цією точкою зору не можна погодитися. Передача кооперативної квартири та одержання державної проходить за загальними правилами обміну. Хоч обмін кооперативної квартири на іншу має свої особливості, проте у головних його ознаках є спорідненість. Тому Типові статути житлово-будівельних кооперативів ці відношення називають обміном. Сторонами в обміні кооперативної квартири на інше жиле приміщення є особи, які обмінюють приміщення. Не можна погодитися з висловлюванням, що стороною у такому договорі виступає не пайовик, а кооператив. Так, друга сторона в обміні повинна бути прийнята у члени кооперативу загальними зборами, але інтерес до проведення обміну виявляють пайовики, а не кооператив. Без інтересу з їх боку, без їх волевиявлення обмін не відбудеться. Крім того, відмова в обміні з боку кооперативу може наступити тільки у випадках, передбачених їх статутом. Отже, право на обмін — суб'єктивне житлове право члена кооперативу, і в здійсненні його може лише відмовити орган, який має на це повноваження, і то у випадках, передбачених цивільними кодексами союзних республік

(спекулятивний або фіктивний обмін, будинок загрожує обвалом та інше).

Деякі автори вважають, що такий перелік причин, із-за яких обмін може бути недозволений, треба розширити. На їх думку, виконком може відмовити в обміні кооперативної квартири, якщо визнає, що рішення про прийом учасника обміну в кооператив винесено з порушенням статуту *; якщо перед органами управління кооперативом виникне питання про виключення учасника обміну з кооперативу; якщо виконком місцевої Ради депутатів трудящих порушить питання у суді, що пай внесений членом кооперативу за рахунок нетрудових коштів **. Проте всі ці обмеження передбачені цивільними кодексами, і вводити якісь додаткові немає необхідності. У даному випадку, очевидно, доцільнішим було б рішення, за яким в кооперативну квартиру (в порядку обміну) може поселитися тільки одна сім'я. Розділ паю і виділення окремої кімнати у загальній квартирі — вимушена міра. Якщо виникне необхідність в обміні всієї квартири (а не однієї кімнати), то таке вирішення питання було б справедливим, бо спростило б відношення між кооперативом та пайовиком. Така точка зору базується на вимогах Типового статуту житлово-будівельного кооперативу УРСР, де говориться, що кількість членів кооперативу не може перевищувати кількості

---

* И. Т. Хламов, К. К. Червяков. Право на квартиру в жилищном кооперативе. Изд-во Саратовского университета, 1971.

** Ш. Д. Чикваштвили. Жилищно-строительная кооперация в СССР, М., «Юридическая литература», 1965.

квартир, які будуються згідно з планом (крім випадків розподілу паю і квартири між подружжям та спадкоємцями померлого члена кооперативу).

Для обміну приміщень, що знаходяться в будинках житлово-будівельних кооперативів, згідно з Типовим статутом необхідне схвалення загальних зборів кооперативу. Радянське законодавство покладає на Ради депутатів трудящих контроль за забезпеченням соціалістичної законності і охорони прав громадян, зокрема, розгляд цивільно-правових спорів (в окремо установлених випадках), спорів між кооперативом та громадянами (у випадках відмови дати згоду на обмін жилого приміщення), законність дій кооперативу, який дозволив обмін. Обов'язковою умовою здійснення обміну в будинку кооперативу є прийом у члени кооперативу громадян, які бажають зайняти приміщення вибуваючого пайовика. І лише після цього їм необхідно одержати дозвіл виконкому. Прийом у члени кооперативу у зв'язку з обміном ще не означає, що виконком дозволить такий обмін.

Існує думка, що прийом в кооператив особи, яка обмінює жиле приміщення, умовний. Остаточне рішення про прийом виноситься після одержання дозволу на обмін. Якщо такий дозвіл не буде даний, то прийнятий умовно автоматично вибуває з кооперативу і йому повертають пайові внески *. Така точка зору є найбільш вірогідною. Адже не можна приймати остаточне рішення про прийом у коопе-

* М. Карташова, А. Пергамент. Обмен жилого помещения в доме ЖСК. «Советская юстиция», 1965, № 1.

ратив, якщо немає рішення виконкому або суду про обмін житлом. Може трапитись таке, що загальні збори з порушенням закону прийняли в кооператив особу, яка не має права бути членом кооперативу, тому виконком не видає обмінного ордеру, а без нього договір не має юридичної сили.

Деякі автори вважають, що для судового оскарження відмови виконкому дати дозвіл на обмін необхідне рішення загальних зборів про прийняття учасника обміну у члени кооперативу і внесення ним пайових внесків *.

Це положення оспорюється іншими авторами, які справедливо вважають, що внесення паю — необхідна умова для здійснення обміну, а не для оспорювання відмови виконкому у дозволі на нього **. Пай повинен вноситись лише після одержання згоди кооперативу і виконкому на обмін.

Особи, які мають право на обмін. Типовими статутами житлово-будівельних кооперативів та інструкціями про обмін встановлено, що право на обмін надається члену житлово-будівельного кооперативу. У Типовому статуті житлово-будівельного кооперативу УРСР говориться, що членами кооперативу можуть бути громадяни, які досягли 18-річного віку, постійно проживають на території даного міста, селища чи села, мають самостійний заробіток і потребують поліпшення житлових

---

* И. Т. Хламов, К. К. Червяков. Право на квартиру в жилищном кооперативе. Изд-во Саратовского университета, 1971.

** А. И. Мальгинова, Д. П. Ватман. Спорные вопросы обменно-жилыми помещениями. «Советское государство и право», 1968, № 6.

умов. Проте виконкоми місцевих Рад депутатів трудящих за поданням адміністрації та фабзавмісцевкому мають право дозволяти прийом до житлово-будівельних кооперативів в населеному пункті за місцем роботи громадян, які проживають у приміській зоні і не мають там житла, але тривалий час працюють на одному підприємстві, в установі чи організації міста. Це правило стосується випадків, коли хтось бажає поліпшити свої житлові умови шляхом вступу у кооператив, а не шляхом обміну жилих приміщень.

Так, гр. К. пред'явила в суді позов до виконкому Львівської міської Ради депутатів трудящих, який не давав згоди на обмін квартири. В заяві вона зазначала, що їх сім'я переїхала до м. Львова з м. Севастополя у зв'язку з переведенням на роботу сюди її чоловіка. Тут вони одержали двокімнатну квартиру.

Незабаром гр. К. вирішила поміняти квартиру у м. Львові на квартиру у м. Севастополі, але виконком Львівської міської Ради депутатів трудящих в дозволі на обмін відмовив. Судові органи неодноразово розглядали цю справу і у позові відмовили.

Однією з обставин, з якої відмовляли в позові, була та, що позивачка мала намір оселитися у Севастополі в кооперативній квартирі. Президія Львівського обласного суду, яка теж розглядала цю справу, відмітила, що квартира в м. Севастополі належить житлово-будівельному кооперативу, і обмін її може проводитись лише при дотриманні вимог Типового статуту цього кооперативу. Вона зазначила також, що згідно з п. 8 Типового статуту житлово-будівельного кооперативу,

членом кооперативу можуть бути громадяни, які постійно проживають на території даної місцевості. Ніхто ж з членів сім'ї позивачки в м. Севастополі не проживає.

Розглядаючи цю справу, судова колегія в цивільних справах Верховного Суду УРСР вказала, що такі мотиви не можна визнати достатніми і перелічила в своїй ухвалі випадки, передбачені ст. 310 Цивільного кодексу УРСР, коли обмін не допускається. В цій же справі немає будь-якої з зазначених підстав, щоб стала перешкодою для обміну *.

Таким чином, при міжміському обміні не обов'язково додержуватися положення Типового статуту житлово-будівельного кооперативу про те, що членом кооперативу може бути тільки особа, яка проживає в даній місцевості. Обмін вважається здійсненим, якщо за ордером виконкому член кооперативу фактично вже заселив жиле приміщення. Не можна проводити обмін паями, бо в даному разі не буде предмета обміну — жилого приміщення. Якщо хтось бажає провести обмін паями — він повинен вийти з одного кооперативу і вступити до іншого. Але для цього потрібне рішення загальних зборів другого кооперативу, затверджене виконкомом місцевої Ради депутатів трудящих. Відмова кооперативу або виконкому в обміні судовому оскарженню не підлягає.

Обмін кооперативних квартир може бути проведений у різних варіантах, що й визначає різний правовий режим обміну. Він може здійснюватись між членами одного і того ж кооперативу. Тоді кооператив не вирішує питання

* Архів Верховного Суду УРСР, 1968, справа № 06—196.

про прийняття даних осіб у свої члени. При такому обміні відбувається просто перерозподіл пайових внесків.

Обмін жилою площею між членами кооперативу та членами їх сімей. Обмін приміщення між членом кооперативу та членами його сім'ї має істотні особливості.

Як відомо, член сім'ї наймача у будинках місцевих Рад набуває після поселення на жилу площу рівні з наймачем права. У випадку припинення з наймачем сімейних відносин чи вибуття наймача з жилого приміщення ці права не змінюються. Практика, життя ставлять чимало запитань, які пов'язані із здійсненням суб'єктивних житлових прав членів кооперативів. Проте деякі з них ще й досі не вирішені законодавством.

Це, насамперед, стосується розподілу паю між подружжям. Його можна провести після розірвання шлюбу, коли кожному з подружжя може бути виділена окрема кімната. У такому випадку користування жилою площею одним із подружжя (за яким згідно з рішенням суду визнано право на частку паю) дозволяється при умові вступу його у члени кооперативу. Отже, згідно з прийнятим на Україні новим Статутом житлово-будівельного кооперативу розділ паю між подружжям можливий тільки після розірвання шлюбу, і то у випадку, якщо є окремі кімнати *.

Така ж практика і у Російській РФСР. Ось

---

* Проте Пленум Верховного Суду РРФСР у постанові № 51 від 28 січня 1970 р. вказав, що розділ кооперативної квартири дозволяється, якщо подружжям виділяються не ізольовані, а суміжні кімнати.

приклад. Гр. М. вступив у члени житлово-будівельного кооперативу. Згодом кооператив надав йому однокімнатну квартиру. В ордер була включена і його дружина. Через деякий час суд визнав гр. М. недієздатним, і шлюб його був припинений. Опікун (його мати) звернулася з позовом до дружини гр. М. про розділ паю в житлово-будівельному кооперативі. В позовній заяві до суду вона вказувала, що її син визнаний недієздатним і спільне проживання з відповідачкою стало неможливим. Мати просила залишити жилу площу в користуванні сина, а на користь його дружини за належну їй частину стягнути грошову компенсацію. Суд в позові відмовив. Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду РРФСР залишила касаційну скаргу без задоволення. В своїй ухвалі вона вказала, що пай можна поділити, якщо шлюб розірвано і є можливість виділити кожному з подружжя в займаній квартирі окрему кімнату. Грошова ж компенсація може бути стягнена лише за проханням одного з подружжя в разі звільнення ним жилого приміщення *.

Статут кооперативу варто доповнити правилом, згідно з яким поділ квартири дозволяється, якщо і немає, навіть, ізольованих кімнат. Відомо, що член кооперативу не є наймачем і на нього не поширені норми права, які регулюють відносини між наймодавцем і наймачем щодо поділу жилої площі. При виникненні між подружжям суперечки рідко хто бажає одержати свою частку паю і вибути з жилого при-

* Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1971, № 5).

міщення. Але і перебувати в одній кімнаті вони, безумовно, не можуть. Тому в подібному випадку обмін кооперативної однокімнатної квартири на два окремих приміщення був би, очевидно, найбільш справедливим рішенням. Деякі автори не без підстав вважають, що перебування в кооперативі одного з подружжя слід розглядати як їх спільне членство, тому зовсім не обов'язково приймати в кооператив кожного з них окремо *. Вони посилаються на практику судів м. Києва, де розглядаються позови подружжя (членів кооперативу) про примусовий обмін, однак окремі кімнати їм не надаються і в члени кооперативу другий не приймається.

Але якщо інші члени сім'ї також вносили частку паю, то і вони повинні мати право на розділ паю і жилої площі. Розмір жилої площі, яка виділяється одному з подружжя, не завжди може відповідати розміру паю, бо при іншому вирішенні цього питання інколи порушуються інтереси неповнолітніх дітей, що проживають разом з ними. Судовій практиці відомі випадки, коли одному з подружжя (з яким залишаються діти) виділяється не тільки більша за розміром жила площа, а й більша частина паю **.

Гр. Ж. звернувся з позовом до своєї колишньої дружини про поділ паю у кооперативі. За рішенням суду кожному з подружжя належала половина паю. Президія Ростовського обласного суду, яка розглянула цю справу за

* А. Фельдман. Про спільне членство подружжя в житлово-будівельному кооперативі. «Радянське право», 1970, № 8.

** Кодекс законів про шлюб та сім'ю УРСР, ст. 28.

надзорним протестом, визначила, що згідно зі ст. 21 Кодексу про шлюб та сім'ю РРФСР при поділі майна, яке є спільною власністю подружжя, їх частки визнаються рівними. В окремих випадках суд може відійти від такої рівності часток, враховуючи інтереси неповнолітніх дітей чи когось з подружжя. По даній справі суд з'ясував, що на утриманні відповідачки знаходились двоє неповнолітніх дітей, які разом з матір'ю проживали у двокімнатній квартирі. Оскільки право на пай — це не тільки право на кошти, але й право на користування жилим приміщенням у будинку кооперативу, Президія скасувала рішення народного суду *.

Передача паю при обміні кооперативної квартири. При обміні жилих приміщень у будинках кооперативів одне з найважливіших прав — право на пай — не передається. Окремі автори піддають сумніву таке положення, при якому у процесі обміну не може передаватись пай **, бо при обміні контрагенти повинні передавати один одному весь обсяг прав та обов'язків.

Цікава з цього приводу справа за позовом прокурора м. Києва до гр. Е. Гр. К. займала дві кімнати у будинку, що належав місцевій Раді. Згодом вона здійснила обмін і поселилась з дочкою у кооперативній квартирі. Їй було передано пай колишнього пайовика. Після смерті цей пай успадкувала її дочка Е. Вважаючи, що гр. Е. безпідставно збагати-

* «Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1970, № 6.

** А. И. Мальгинова, Д. П. Ватман. Спорные вопросы обмена жилых помещений. «Советское государство и право», 1968, № 6.

лась, міський прокурор пред'явив позов про стягнення з неї паю в розмірі 3618 крб.

Проте суд відмовив у позові *. Згідно з нині діючим Типовим статутом кооперативу УРСР пайовик, який вибуває з кооперативу, одержує пай. Це стосується й випадків обміну. Таке ж положення і в РРФСР. Цікавий у цьому відношенні такий приклад.

Гр. Н., яка проживала в м. Казані і займала у будинку житлово-будівельного кооперативу двокімнатну квартиру площею 28,1 кв. м, вирішила провести обмін з гр. З., яка проживала в м. Сокольники Тульської області і була наймачем трьохкімнатної квартири площею 38,4 кв. м у будинку місцевої Ради. Незабаром гр. Н. повернулась до Казані і пред'явила позов про визнання договору обміну недійсним. Свою заяву вона обгрунтовувала тим, що обмін проводився з порушенням закону: при вселенні у кооперативну квартиру гр. З. не внесла вартості паю і позивачці її пай не був повернутий (при вступі в кооператив вона внесла 2187 крб.). Верховний Суд Татарської АРСР задовольнив позов гр. Н. і сторони повернув у первісний стан. Судова колегія Верховного Суду РРФСР своєю ухвалою теж відхилила касаційну скаргу гр. З. і попереднє рішення залишила без зміни. Вона вказала, що згідно з п. 19 Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу, затвердженого Постановою Ради Міністрів РРФСР від 2 жовтня 1965 р. член кооперативу з дозволу виконкому місцевої Ради депутатів трудящих має право проводити обмін займаного ним жилого

* Архів народного суду Шевченківського району м. Києва, 1969, справа № 2/343.

приміщення на іншу жилу площу. В таких випадках дотримуються правила, встановленого п. 23 цього ж Статуту: заново прийнятий член кооперативу сплачує балансову вартість одержуваної квартири шляхом внесення відповідного паю, який повертають тому, хто вибуває з кооперативу. Тому твердження, що пп. 19, 22, 28 Примірного статуту не виключають можливості вселення у кооперативну квартиру при обміні без сплати пайових внесків, коли між сторонами була така домовленість, необгрунтовані і протирічать змісту вказаних пунктів статуту, бо ведуть до безпідставного збагачення *.

Було б доцільно, щоб при обміні кооперативної квартири питання про передачу паю вирішувалось погодженням сторін, які обмінюють жилі приміщення, при суворому контролі цієї грошової операції з боку кооперативів та виконкомів місцевих Рад і при їх згоді.

Підвідомчість спорів про обмін кооперативної квартири. Цивільне і цивільно-процесуальне законодавство не передбачає, які ж спори щодо обміну кооперативних квартир підвідомчі судовим органам. Постановою пленуму Верховного Суду СРСР № 3 від 25 лютого 1967 р. «Про деякі питання застосування законодавства при розгляді судами справ за спорами між громадянами і житлово-будівельними кооперативами» роз'яснено судам, в якому випадку спори про обмін жилих приміщень, що знаходяться у будинках житлово-будівельних коо-

* Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 15 января 1971 года («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1971, № 6).

ративів, їм підвідомчі. Так, у ч. III п. 2 цієї постанови говориться, що спори про обмін займаного членом кооперативу жилого приміщення підвідомчі суду у тому випадку, коли загальні збори виявили згоду прийняти у свої члени особу, яка обмінює жиле приміщення, а виконком місцевої Ради депутатів трудящих не дає дозволу на обмін.

На практиці інколи виникає питання, чи підвідомчі суду спори, якщо збори не погодяться прийняти ту чи іншу особу, що бажає обміняти жиле приміщення, до членів кооперативу. Якщо керуватись вказівками пленуму Верховного Суду СРСР, то такі спори суду не підвідомчі.

Таке положення визиває сумнів. Особи, які проживають у будинках, що належать місцевим Радам чи відомствам, мають право звернутись до суду, якщо порушуються їх житлові суб'єктивні права. Після смерті пайовика члени сім'ї, що проживали разом з ним, мають право на вступ до членів кооперативу. Таке ж право має подружжя в разі поділу між ними паю. Якщо кооператив відмовляє таким особам, вони можуть звертатися до суду з позовом про захист свого права. Інакше рішення зборів кооперативу буде остаточним. Те ж саме повинно стосуватися і обміну кооперативної квартири.

Трапляються випадки, коли кооператив без жодних на те підстав відмовляється дати згоду на обмін.

Гр. Б. до одруження займала двокімнатну квартиру у кооперативі «Університет», а її чоловік гр. Т.— одну кімнату у загальній квартирі будинку, що належав місцевій Раді. Вони

вирішили провести обмін своєї жилої площі з іншим подружжям, гр. Р., яке користувалось трикімнатною квартирою. Хоч сторони і погодили між собою цей обмін, правління кооперативу відмовило. Воно запропонувало гр. Р. обміняти свою квартиру на дві з іншими особами, членами цього кооперативу. Гр. Р. відмовились від такої пропозиції кооперативу і наполягали на тому, щоб їм дозволили провести обмін за їхнім варіантом. Виконавчий комітет місцевої Ради, куди звернулось подружжя, теж відмовив в обміні. Тоді вони звернулись до суду з позовом до виконкому. У зв'язку з тим, що цей обмін не порушував житлових прав кожної із сторін, інтересів кооперативу та держави, суд зобов'язав виконком провести такий обмін.

Отже, якщо кооператив відмовляє зацікавленим особам в обміні, то їм повинно надаватись право на пред'явлення позову до кооперативу.

ПРИМУСОВИЙ ОБМІН ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ

Природа примусового обміну

Як відомо, договір житлового найму — це двостороння угода, для здійснення якої необхідне волевиявлення двох сторін. Проте іноді договір складають і не при взаємній згоді. Трапляються випадки, коли одна сторона (наймодавець) примушує іншу сторону (наймача) скласти договір житлового найму, для неї небажаний. Така необхідність може виникнути при зносі будинку в зв'язку з капітальним будівництвом, або у випадку, коли будинку загрожує обвал, а наймач добровільно не переселяється в інше надане йому приміщення. Тоді за рішенням суду чи з санкції прокурора його примусово відселяють з попереднього жилого приміщення, розривають з ним договір житлового найму. При поселенні в нову квартиру він повинен укласти інший договір. В противному разі він може залишитись без житла. Примус застосовують інколи і при обміні жилих приміщень.

Правила соціалістичного співжиття, норми радянської моралі зобов'язують громадян відноситись один до одного із взаємною повагою, суворо дотримуватись радянських законів. Так, наприклад, п. 3 Типового договору найму жилого приміщення УРСР зобов'язує най-

мача ретельно виконувати діючі правила внутрішнього розпорядку в жилих приміщеннях *. Для переважної більшості членів суспільства все це стало нормою поведінки. Проте окрема, дуже незначна частина громадян порушує їх, ставиться до інших зневажливо, нехтує інтересами держави і окремих осіб, що приводить до різних конфліктів.

Громадські організації впливають на порушників за місцем їх проживання і роботи, а конфлікти і суперечки намагаються розв'язати шляхом примирення. У період розгорнутого будівництва комунізму осуд громадськістю антисоціальних вчинків, моральний бойкот правопорушникам все в більшій мірі приходитиме на зміну заходам державного примусу. Велика роль тут належить товариським судам. Вони розглядають справи про порушення правил внутрішнього розпорядку у квартирах і гуртожитках, спори жильців по використанню підсобних приміщень, домових служб, про оплату комунальних послуг тощо **. Ці організації мають великі права. Основним методом у їх діяльності є виховання і моральне осудження правопорушника, тому більша частина житлових конфліктів припиняється у зв'язку з примиренням сторін або після попередження.

Від групи жильців до товариського суду надійшла скарга на гр. К., яка протягом довгого часу вранці і ввечері стукала по батареї опалення, а на зауваження сусідів не реагува-

* С. Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, А. М. Фельдман. «Жилищное и жилищно-строительное законодательство», Киев, «Будівельник», 1971.

** Положення про товариські суди УРСР, ст. 5, п. 7.

ла. Товариський суд ретельно розібрався у справі і з'ясував, що в цьому будинку погана звукоізоляція і шум проникає не тільки у верхні і нижні квартири, але, навіть, і в бокові. Гр. К. не бажала рахуватися із зауваженнями. Товариський суд оголосив їй догану, внаслідок чого вона стала поводитись краще.

Товариський суд може застосувати й більш суворі заходи, зокрема, порушити питання про виселення з квартири, чи запропонувати сторонам провести обмін жилого приміщення, бо житловий конфлікт іноді набирає такої гостроти, що може бути вирішений тільки шляхом виселення порушника з жилого приміщення або шляхом обміну *.

Якщо обидві сторони погоджуються на обмін, він провадиться за загальноприйнятими правилами.

Якщо ж одна із сторін заперечує проти обміну чи проти підшуканих іншою стороною об'єктів обміну, то може виникнути питання про застосування обміну в примусовому порядку. Такий спір, як спір про цивільне право, розв'язується тільки судом.

Особи, які, незважаючи на заходи громадського впливу, систематично порушують правила соціалістичного співжиття і цим самим створюють неможливі умови для проживання з ними в одній квартирі чи будинку іншим особам, можуть бути виселені судом без надання іншого жилого приміщення (ст. 316 Цивільного кодексу УРСР).

Цивільне законодавство УРСР знає термін «примусовий обмін» жилих приміщень, але

* Положення про товариські суди УРСР (п. 7, ст. 15).

будь-яких норм щодо регулювання правовідносин у цьому питанні не дає. Так, Цивільний кодекс УРСР в ст. 311 відносить порядок обміну жилих приміщень до компетенції Міністерства комунального господарства УРСР, проте Інструкція не регламентує примусового обміну, хоч такий термін вживає в VII розділі її.

Власне, він складається з одного пункту, яким встановлено, що при обміні жилих приміщень, який здійснюється на виконання рішення суду, сторонам видається обмінний ордер. Інших положень щодо примусового обміну Інструкція не містить, і назва її VII розділу «Примусовий обмін» фактично не відповідає змісту п. 19. Таким чином, ні цивільні кодекси, ні інструкції про обмін фактично не регулюють питання примусового обміну жилих приміщень.

Єдиним актом, що до певної міри регламентує це питання, є постанова пленуму Верховного Суду СРСР № 3 від 25 березня 1964 р. «Про судову практику в цивільних житлових справах». Вона хоч й не вживає самого терміну «примусовий обмін», але в п. 13 поряд з роз'ясненням, при яких умовах проводиться виселення з жилих приміщень за неможливістю спільного проживання, вказує і на застосування примусового обміну як способу розв'язання житлового конфлікту. В ній, зокрема, говориться, що особа, яка своєю негідною поведінкою створила обстановку неможливості спільного проживання, може бути зобов'язана судом до обміну приміщення, яке вона займає, на інше, яке вкаже у даному разі зацікавлена сторона.

Недостатня регламентація питань примусового обміну в законі і відомчих актах Міністерства комунального господарства УРСР приводить на практиці до різних помилок. В юридичній літературі також немає чіткого визначення даного поняття. Однак примусовий обмін — це примус особи за рішенням суду обміняти жиле приміщення під загрозою виселення без надання іншого житла. Він поділяється на три частини: судовий розгляд і прийняття рішення суду, оформлення примусового обміну, безпосереднє виконання судового рішення про примусовий обмін.

Для того, щоб наймач, члени його сім'ї були виселені через неможливість спільного проживання або примушені до обміну, потрібна наявність правопорушення. Воно складається з таких елементів: протиправна дія, тобто порушення правил внутрішнього розпорядку в квартирах, або інші дії, які роблять неможливим спільне з ним проживання; шкідливий результат протиправної дії — ущімлення житлових прав інших жильців квартири; причинний зв'язок між протиправними діями і шкодою; вина правопорушника. Перші три елементи відносяться до об'єктивної сторони складу правопорушення, четвертий — до суб'єктивної його сторони.

Виселення або примусовий обмін жилого приміщення у зв'язку з порушенням правил соціалістичного співжиття можливий лише при навмисній вині порушника, яка проявляється як у формі прямого умислу, так і непрямого. Якщо, наприклад, та чи інша особа провокує конфлікти — це прямий умисел. Може, музикант в нічний час готується до концерту.

Він байдуже відноситься до того, що порушує спокій інших жильців. Це вже непрямий умисел. Необережне порушення спокою, хоч воно й неодноразове, не є підставою для виселення відповідача *.

Питання про примусовий обмін можна ставити і розв'язати лише тоді, коли такий обмін реальний. Якщо, наприклад, в кімнаті площею 10 кв. м проживає подружжя з дитиною, яке розірвало шлюб, то їх спільне проживання в одній кімнаті неможливе. Цю кімнату, зрозуміло, не можна обміняти на дві. Тому конфлікт може бути розв'язаний наданням виконкомом місцевої Ради депутатів трудящих або відомством одній із сторін жилої площі на загальних підставах і виселенням однієї сторони в судовому порядку (якщо, зрозуміло, для цього будуть підстави, обумовлені законом).

При судовому розгляді встановлюють, чому заявлено позов про примусовий обмін і чи достатньо підстав для його задоволення. Якщо суд переконається у тому, що позов треба задовольнити, він приймає відповідне рішення. Після цього примусовий обмін оформляється за правилами, встановленими для звичайного обміну. В цьому розумінні він не відрізняється від останнього як від звичайної цивільно-правової угоди. Єдина його відмінність і досить істотна полягає в тому, що одна з сторін обмінює своє житло не добровільно, а примусово. Для того щоб ця сторона (відповідач) здійснила обмін за рішенням суду, до неї застосовують санкцію. Це буває у випадку, якщо

---

* В. А. Золотарь. Основания прекращения договора найма жилых помещений. М., Госюриздат, 1958.

вона цього обміну не здійснить. Такою санкцією є виселення відповідача без надання йому іншого жилого приміщення. У рішенні суду тоді зазначають строк, протягом якого відповідач повинен здійснити обмін. Деякі суди не вказують на наслідки невиконання рішення суду, тобто на санкцію за порушення його вимог, бо судовий виконавець не зобов'язаний переселяти відповідача із приміщення, яке він займає, якщо останній відмовиться переселитися добровільно.

Таким чином, своєрідність примусового обміну полягає в сполученні рис звичайного обміну з одного боку і судового виселення — з другого.

Пленум Верховного Суду СРСР у постанові від 25 березня 1964 р. (п. 13) вказав, що суд може зобов'язати винну особу обміняти своє житло. Проте це не означає, що у всіх випадках саме суд пропонує сторонам розв'язати житловий конфлікт шляхом примусового обміну. Позивач також має право вимагати одразу примусового обміну жилих приміщень без пред'явлення окремого позову про виселення за неможливістю спільного проживання. Обмін жилих приміщень у примусовому порядку здійснюється лише при додержанні умов, необхідних для звичайного обміну. Наприклад, суд не має права зобов'язати сторону провести обмін, якщо внаслідок цього вона поселиться в аварійному будинку, гуртожитку тощо.

Умови застосування примусового обміну

Щоб у потерпілих жильців виникло право на примусовий обмін у зв'язку з неможливістю спільного проживання, повинна бути певна ступінь вини. У такому випадку виходять не з суб'єктивної оцінки поведінки тієї чи іншої особи, а з того, чи є її дії протиправними, шкідливими, винними. Неправомірні дії наймача створюють об'єктивну неможливість спільного проживання. Тому повинно бути встановлено, що інші жильці не можуть проживати з відповідачем не в силу своїх суб'єктивних якостей, особливостей характеру або підвищених вимог до сусідів, а лише внаслідок нестерпних дій відповідача *. Верховний Суд УРСР при розгляді справ про примусовий обмін неодноразово вказував, що до нього слід вдаватися тоді, коли створюється обстановка неможливості спільного проживання і якщо одна з сторін відмовлюється добровільно провести обмін.

У грудні 1965 р. гр. П. пред'явив позов до гр. П. про примусовий обмін квартири. Позивач зазначив, що він основний наймач квартири, а відповідачка, його дочка, створює умови, неможливі для спільного проживання. Суд задовольнив позов. Проте колегія в цивільних справах Верховного Суду УРСР, скасовуючи судове рішення, вказала, що позивач недостатньо обгрунтував позов і відповідачка не заперечує проти його проживання. За всіх обста-

---

* В. А. Золотарь. Основания прекращения договора найма жилых помещений. М., Госюриздат, 1958.

вин незначні провини, якщо вони навіть і створюють деякі незручності для інших жильців, не можуть бути підставою для примусового обміну квартир. Крім того, у суді слід перевірити, чи приймалися до винного заходи адміністративного або громадського характеру, а також їх результативність.

Багатьох цікавить питання, скільки необхідно вжити таких заходів, щоб позов про виселення був задоволений. Вирішення цього питання залежить від обставин конкретної справи *. Судова практика знає випадки виселення винного, коли до нього раніше не застосовували інші заходи впливу, а його дії привели до тяжких наслідків. Проте слід сказати, що вживання, як правило, якогось одного з видів громадського або адміністративного впливу не може бути підставою для виселення відповідача з квартири чи примусового проведення обміну.

В суді розглядався позов сусідів до гр. В., який, проживаючи у комунальній квартирі, систематично порушував громадський порядок: вночі включав радіолу. В заяві зазначали, що вже звертались до профспілкової організації за місцем роботи гр. В., але й після цього справа не поліпшилась. Позивачі вимагали застосувати до гр. В. примусовий обмін. Суд правильно відмовив в позові, посилаючись на те, що лише одне таке звертання позивачів з метою впливу не може бути підставою для застосування до відповідача крайнього заходу — примусового обміну.

* Ю. Г. Басин. Правильно применять закон о выселении лиц, нарушающих правила социалистического общежития. «Социалистическая законность», 1967, № 2.

Верховний Суд УРСР при розгляді справ про виселення або примусовий обмін завжди звертає увагу на ретельну перевірку усіх обставин справи, на те, щоб не порушувались права та інтереси громадян.

Так, житлово-комунальне господарство Дніпрогесу та гр. Р. звернулись з позовом до гр. П. та його матері про примусовий обмін. Вони заявляли, що відповідачі створюють умови, при яких неможливе спільне проживання. Народний суд розглянув цю справу при відсутності відповідачів, не перевіривши, як слід, доказів, і задовольнив позов. За протестом заступника Генерального прокурора СРСР судова колегія Верховного Суду УРСР скасувала це рішення суду і вказала, що справа була недостатньо підготовлена: відповідачі не з'явилися до суду з поважних причин, не було з'ясовано, чому вони погано ставляться до позивачів, чи відповідає їх нове жиле приміщення технічним умовам тощо *.

Негідна поведінка може полягати в різних діях — від явно антигромадського ставлення до інших осіб (систематична поява в нетверезому стані та брудна лайка, сварки, образження, наклепи, бійки тощо) до дій, які ускладнюють співжиття в одній квартирі або будинку (утримання тварин, які заважають іншим жильцям, створення антисанітарного стану в місцях загального користування, безперервна гра на музичних інструментах чи робота на якому-небудь верстаті в нічний час і т. д.).

Інфекційна або інша хвороба особи, що проживає в комунальній квартирі, не може бути приводом для примусового обміну, але

* Архів Верховного Суду УРСР, 06—8/п. 66.

такий привід виникає, якщо ця особа в місцях загального користування своєю поведінкою створюватиме загрозу розповсюдження інфекції.

Неможливі умови для спільного проживання можуть створювати різні особи, зокрема, в сім'ї — один з її членів.

У вересні 1969 р. був розірваний шлюб між подружжям З., і двоє малолітніх дітей залишились з матір'ю. У листопаді цього ж року гр. З. звернувся до суду з позовом про вселення в квартиру, бо його колишня дружина стала на перешкоді щодо користування жилою площею. Гр. З., в свою чергу, пред'явила зустрічний позов про його виселення, мотивуючи свою заяву тим, що він зловживає спиртними напоями, поводить себе брутально і спільне з ним проживання неможливе. Суду стали відомі й інші факти негідної поведінки гр. З. Тому зустрічний позов було задоволено *.

Нормальне життя громадян може порушуватись у загальних квартирах. Якщо всі члени сім'ї неправильно користуються кухнею чи санвузлом, на зауваження сусідів і втручання громадських організацій не реагують, а поводяться зухвало, то можна ставити питання про примусовий обмін їх приміщення на інше. Слід зауважити, що коли така поведінка відносно інших сімей в одній квартирі виявляється з боку лише одного члена сім'ї, примусові заходи повинні застосовуватись лише до нього, а не до всіх членів сім'ї. До сім'ї, яка про-

* Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 6 января 1970 г. («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1971, № 6).

живає в будинку і влаштовує систематичне пияцтво, зчиняє в нічний час галас, забруднює сходи тощо може бути застосована ст. 316 Цивільного кодексу УРСР — виселення без надання іншого жилого приміщення, або примусовий обмін.

В однокімнатній квартирі, розташованій в багатоповерховому жилому будинку, проживала гр. Б. Вона тримала домашніх тварин, але не доглядала їх. Неодноразові попередження райсанепідемстанції і сусідів, обговорення її поведінки на товариському суді не дали бажаних наслідків. Спочатку на підставі ст. 316 Цивільного кодексу УРСР була думка поставити питання про виселення гр. Б. Проте, враховуючий похилий вік, її примусово переселили в кімнату на околиці міста.

В цих випадках примусовий обмін приміщень проводиться лише за рішенням суду, який розглядає справу за позовом зацікавлених осіб. Позивачами в таких справах можуть бути: члени однієї сім'ї, які пред'явили позов до члена своєї сім'ї; члени однієї сім'ї або кількох сімей, які пред'явили позов до членів іншої сім'ї, що своєю поведінкою створюють неможливі умови для спільного проживання. Право на пред'явлення позову в справах про примусовий обмін жилих приміщень мають і житлові органи. Відповідно до ст. 118 Цивільного кодексу УРСР позов про примусовий обмін жилих приміщень може пред'явити також і прокурор. Такий позов пред'являється тоді, коли цього вимагає охорона державних і громадських інтересів, прав та інтересів громадян, а також у випадках порушення інтересів осіб, які не спроможні самостійно захищати

свої права (особи похилого віку, інваліди, тяжко хворі та ін.).

Розглядаючи справу про примусовий обмін, суд повинен уважно віднестись до показань свідків, якими найчастіше бувають сусіди по квартирі. Вони інколи можуть досить суб'єктивно висвітлювати факти і події. Тому такі докази, як протоколи засідань товариського суду, документи органів міліції, добровільних народних дружин тощо мають велике значення.

Предмет обміну

Однією з умов здійснення примусового обміну є наявність приміщення, на яке буде проведений обмін. Приміщення підшукують зацікавлені особи. Громадяни, що проживають у квартирі, куди повинен переселитися відповідач, мусять бути обізнані з приміщенням, в яке мають поселитися, і дати на це згоду. В судовій практиці часто постає питання, чи має бути приміщення, куди примусово переселяється відповідач, рівноцінним тому, з якого він переселяється. Тут варто погодитись із твердженням: оскільки порушник норм співжиття може бути виселений взагалі, без надання йому іншого жилого приміщення, то він може бути примушений до обміну і у тому випадку, коли дане приміщення є гіршим від займаного ним раніше *.

Застосування примусового обміну замість виселення є пільгою щодо порушника. Неправомірними діями він позбавляє себе права на охорону житлових прав. Тому суд може задо-

* С. И. Асканазий, И. Л. Брауде, А. И. Пергамент. Жилищное право, М., Госюриздат, 1956.

вольнити позов про примусовий обмін незалежно від того, які розміри і вигоди є в приміщенні, куди він має бути переселений в порядку обміну. Наприклад, гр. О. проживав у комунальній квартирі і займав кімнату площею 20 кв. м з усіма комунальними вигодами (газ, телефон, парове опалення тощо). Протягом кількох років він створював для сусідів по квартирі неможливі умови для спільного з ним проживання: пиячив, лаявся, забруднював місця загального користування. Громадські організації кілька разів попереджали його. За дрібне хуліганство його двічі заарештовували. Але все це виявилось безрезультатним, і сусіди звернулися до житлово-експлуатаційної контори з проханням відселити його. Народний суд задовольнив позов ЖЕК до гр. О. про примусовий обмін і вказав варіант, що його запропонували сусіди.

В касаційній скарзі відповідач не заперечував проти такого рішення, але вимагав рівноцінного обміну. Обласний суд, розглянувши цю касаційну скаргу, відхилив її. Він зазначив, що нерівноцінність предметів обміну при примусовому обміні жилих приміщень за неможливістю спільного проживання не може бути підставою для скасування рішення народного суду.

У наведеному прикладі предмет для обміну підшукали сусіди, які хоч і не виступали позивачами, але були зацікавлені в розв'язанні даної справи. Предмет для обміну міг підшукати й житловий орган, та це не входить в його обов'язки. При неможливості спільного проживання житлові органи за законом не зобов'язані проводити обмін жилої площі. Лише у винят-

ковних випадках, щоб ліквідувати конфлікт, вони можуть звернутися до суду з позовом про виселення винної особи. ЖЕК може запропонувати для переселення яку-небудь вільну жилу площу. Але це не буде примусовим обміном, бо в даному разі немає другої сторони, з якою був би проведений обмін із взаємною передачею прав і обов'язків, як це передбачено договором житлового найму.

Гр. П. з дружиною проживав у комунальній квартирі. Протягом кількох років подружжя подавало наклепницькі заяви на сусідів. Заходи громадського та адміністративного впливу не досягали мети, і житловий конфлікт набрав такої гостроти, що проживання гр. П. в цій квартирі стало неможливим. У зв'язку з тим, що у них була дитина і виселення всієї сім'ї без надання іншого жилого приміщення було б невірним, виконком запропонував гр. П. іншу квартиру. Подружжя відмовилось. Тоді виконком звернувся в суд з позовом про виселення гр. П. з наданням йому іншого жилого приміщення. Суд задовольнив цей позов *.

Примусовий обмін внаслідок розпаду сім'ї

Коли одна сім'я ділиться на дві або розлучається подружжя, здебільшого створюються такі ситуації, коли залишатися в одній квартирі неможливо **. Дійсно, якщо чоловік і дру-

* Архів прокуратури м. Києва, 1965, справа № 7/6515.

** Для того, щоб порушити питання про примусовий обмін, не обов'язкове юридичне оформлення розірвання шлюбу. Підставою для примусового обміну жилих приміщень може бути також фактичне припинення шлюбних відносин.

жина розійшлися за взаємною згодою, то не можна вбачати в цьому якусь протиправну дію. Але й проживати в одній квартирі вони, зрозуміло, не можуть. Якщо ж один із подружжя без будь-яких поважних причин відмовляється від переселення шляхом обміну в інше приміщення, то цілком допустиме застосування до нього правил про примусовий обмін.

Подружжя Т. проживало у трикімнатній квартирі. Після припинення шлюбу спільне проживання в одній квартирі стало неможливим. Чоловік Т. відмовився від добровільного обміну, тоді дружина звернулася до суду з позовом про примусовий обмін. Суд позов задовольнив *. Такої ж позиції дотримувався і Верховний Суд СРСР.

А ось інший приклад. Подружжя проживало в однокімнатній квартирі. Через 2 роки шлюб між ними був розірваний, але вони продовжували проживати на загальній жилій площі. В липні 1967 року в зв'язку з неправомірною поведінкою чоловіка дружина залишила квартиру, а через чотири місяці чоловік звернувся до суду з позовом про виселення його колишньої дружини. Вона, в свою чергу,— з зустрічним позовом про вселення в квартиру. Народний суд, відмовивши в зустрічному позові, ухвалив рішення про виселення колишньої дружини. Своє рішення мотивував тим, що вона добровільно залишила спірну жилу площу і втратила на неї право. Генеральний прокурор СРСР приніс протест в Пленум Верховного Суду СРСР про скасування по цій справі всіх судових рішень та направлення її

* Архів народного суду Залізничного району м. Києва, 1967.

на новий розгляд. Пленум Верховного Суду СРСР протест задовольнив. У своїй постанові він вказав, що відповідачка залишила квартиру внаслідок зловживання позивачем спиртними напоями та поганого ставлення до неї. Він звернув також увагу на те, що суперечки між колишнім подружжям були взаємними й виникали з вини обох сторін. При розгляді справи суд не врахував, що цей житловий конфлікт можна було розв'язати шляхом обміну однокімнатної квартири на дві кімнати в різних квартирах, хоч відповідачка і запропонувала декілька варіантів обміну *.

Практика судів, які при виникненні такого житлового конфлікту іноді відмовляють в позові про примусовий обмін, є неправильною. Верховний Суд УРСР у таких випадках дотримується думки, що при виникненні житлового конфлікту без наявності протиправних дій з боку однієї із сторін примусовий обмін застосувати неможливо. Гр. К. була членом сім'ї відповідача і проживала спільно з ними у двокімнатній квартирі площею 30,6 кв. м. Після розладу в сім'ї відповідачі стали на перешкоді їй щодо користування квартирою. Районний суд виніс рішення про вселення її з дитиною в квартиру відповідачів. Але оскільки спільне проживання з ним неможливе, вона пред'явила позов про примусовий обмін квартири. Позивачка знайшла варіант обміну, за яким відповідачі поселяються в двокімнатну квартиру, а вона з дитиною — в однокімнатну. Судом позов було задоволено. Відповідачів

* Постановление Пленума Верховного Суда СССР по иску гр. Л. к гр. Л. о выселении («Бюллетень Верховного Суда СССР», № 4, 1969).

зобов'язано обміняти квартиру протягом одного місяця, а в разі невиконання рішення вони будуть виселені в примусовому порядку.

Судова колегія Верховного Суду УРСР, скасовуючи судове рішення, вказала, що для задоволення даного позову не було достатніх підстав: діюче цивільне законодавство не знає інституту примусового обміну жилих приміщень. Але згідно з п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду СРСР від 25 березня 1964 року «Про судову практику в цивільних житлових справах» особа, поведінкою якої створена обстановка неможливості спільного проживання, може бути зобов'язана судом провести обмін займаного нею приміщення на інше, яке вкаже заінтересована в обміні сторона. Колегія визнала, що в справі відсутні дані про те, що відповідачі своїми діями роблять неможливим спільне проживання в одній квартирі, а спори про примусовий обмін жилих приміщень з інших причин, не пов'язаних із створенням неможливості спільного проживання в одній квартирі, судовому розгляду не підлягають *.

Таку ж позицію займають і деякі інші суди. Ось приклад. Гр. К. пред'явила позов до свого колишнього чоловіка про примусовий обмін квартири. Після розірвання шлюбу він систематично порушував правила соціалістичного співжиття. Посилаючись на те, що відповідач добровільно не бажає обміняти квартиру, гр. К. просила зобов'язати його до примусового обміну. Народний суд задовольнив позов. Пре-

* Ухвала Судової колегії в цивільних справах Верховного Суду УРСР від 23 червня 1971 року («Радянське право», 1971, № 12).

зидія Київського обласного суду за протестом заступника голови Верховного Суду УРСР скасувала це рішення. Вона вказала, що у справі не встановлено протиправних дій відповідача, а позов задоволено лише тому, що між сторонами склалися неприязні відносини. Президія відзначила, що сам факт існування між гр. К. і відповідачем неприязних відносин, як і припинення шлюбу, відповідно до п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду СРСР від 25 березня 1964 року не є достатньою підставою для примусового обміну. В такому разі сторони мають право вирішити житловий конфлікт шляхом обміну жилої площі на загальних підставах *.

В юридичній літературі висловлено різні думки щодо самого інституту примусового обміну жилих приміщень, коли немає умов, передбачених п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду СРСР від 25 березня 1964 року. Вважають, що в разі примусового обміну жилих приміщень, коли створюється особлива ситуація (подружжя розірвало шлюб), рішення суду взагалі не може бути виконане, бо згідно з цією ж постановою в разі відмови виконати рішення суду про примусовий обмін винна сторона може бути виселена без надання іншої жилої площі.

Дійсно, житлове законодавство і судова практика не знають підстав, на основі яких суд міг би зобов'язати наймача або членів його сім'ї провести обмін жилої площі. Для правильного вирішення цього питання слід ви-

---

* Постанова Президії Київського обласного суду від 25 травня 1971 року («Радянське право», 1971, № 11).

ходити з суб'єктивного права кожного члена сім'ї на жилу площу. Якщо суб'єктивне право кимось порушується або воно не може бути використане у повному обсязі цим членом сім'ї, він має право на судовий захист, тобто на примусовий обмін. При розв'язанні таких спорів виникає ряд правових питань, правильне вирішення яких має велике значення. Перш за все основна різниця між примусовим обміном, викликаним неповагою до однієї із сторін, і примусовим обміном, необхідність якого виникла внаслідок небажання сторони обміняти приміщення через певні життєві ситуації, полягає в тому, що в останньому випадку житлові інтереси відповідача не можуть бути ущемлені. Жиле приміщення, в яке він має бути поселений примусово, за своїми комунальними вигодами не може бути гіршим за те, в якому він проживав до обміну. Це обумовлюється тим, що даний відповідач не вчиняв будь-яких протиправних дій. Тому його житлові умови не можуть погіршуватись.

Гр. К. звернувся з позовом до гр. М. про примусовий обмін жилого приміщення. Рішенням районного народного суду цей позов було задоволено. Гр. К. надавалася кімната площею 9 кв. м в загальній квартирі, а гр. М. — двокімнатна квартира площею 24 кв. м. Суд зазначив, що такий обмін не ущемляє житлових інтересів відповідачки і її дітей, оскільки квартира, надана їй, за висновком санепідемстанції цілком відповідає загальним вимогам впорядкованого житла. Про це свідчить і відповідна довідка санепідемстанції. Однак, в цій же довідці було вказано, що надаване відповідачці приміщення не є ізольованим. Його

площа не відповідає кількості осіб, які повинні там проживати: гр. М. надана одна кімната, перегороджена квартиронаймачем тимчасовою перегородкою.

Тому судова колегія Верховного Суду УРСР своєю ухвалою скасувала це рішення суду та направила справу на новий розгляд. Вона ж зазначила, що відповідно до п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду СРСР від 25 березня 1964 року «Про судову практику по цивільних житлових справах» обов'язок обміняти квартиру може бути покладений на особу, винну в створенні обстановки неможливості спільного проживання. При вирішенні ж даної справи суд не з'ясував питання про вину відповідачки, яка відмовлялась переселитись в інше приміщення *.

При примусовому обміні однієї квартири між членами сім'ї може виникнути питання про частину жилої площі, яка припадатиме на кожного члена сім'ї. Це має значення для правильного визначення права кожного з членів сім'ї на певну жилу площу і, отже, права вимагати при обміні відповідної за розміром жилої площі. В таких випадках зацікавлені члени сім'ї здебільшого звертаються до суду з позовом про визнання за ними права на певну частину жилої площі. Розглядаючи справу про поділ жилої площі, суд може врахувати порядок, який склався між сторонами щодо користування жилою площею.

Гр. Б. одержала квартиру з двох ізольованих кімнат розміром 17,5 і 8,5 кв. м. В ордер на право користування квартирою були вклю-

---

* Архів Верховного Суду УРСР, 1968, № 06—130.

чені і її сестра з дочкою. Незабаром племінниця вийшла заміж і за згодою гр. Б. поселила сюди свого чоловіка.

Через деякий час вона звернулася з позовом про поділ квартири. Посилаючись на те, що їх взаємовідносини з гр. Б. загострились, вона просила суд виділити їй одну з кімнат з відкриттям на неї особистого рахунку. Гр. Б. пред'явила зустрічний позов, посилаючись на те, що вона як наймач квартири займала окрему кімнату з моменту надання їй жилої площі. Суд задовольнив цей позов, а в зустрічному — відмовив. Президія ж Калужського обласного суду скасувала дане рішення як таке, що грунтувалось на недостатньо досліджених матеріалах справи. Зокрема, суд не з'ясував, чи мала місце угода про користування квартирою при вселенні чоловіка її племінниці і чи була на те письмова згода усіх повнолітніх членів сім'ї, як це передбачає ст. 302 Цивільного кодексу РРФСР. З матеріалів даної справи видно, що наймачем є гр. Б., яка проживала окремо. Вселення обох сестер в одну кімнату істотно обмежує її права.

В подібних випадках треба мати на увазі, що пред'явлення таких позовів визнається необхідними лише тоді, коли інша сторона заперечує проти самостійного права зацікавленої особи на жилу площу. Якщо ж таке право вже встановлено за договором житлового найму або за ордером, в який включена ця особа, то звертатися до суду з таким позовом не слід, бо при розв'язанні справи про примусовий обмін суд враховує це право. Навіть в тих випадках, коли інша сторона заперечує не тільки проти обміну, а й проти права на жилу площу

зацікавлених осіб, ці особи можуть вимагати визнання свого права на жилу площу в тій же позовній заяві, де йдеться про примусовий обмін.

У випадках, коли члену сім'ї, який бажає обміняти свою частину жилої площі на іншу, може бути виділена окрема ізольована кімната, то з ним укладається договір найму. Тоді він має право самостійно вирішувати питання про обмін на загальних підставах. Договір може бути укладений на основі рішення виконкому місцевої Ради депутатів трудящих, адміністрації підприємства, організації чи установи, якщо немає ніяких заперечень з боку інших осіб щодо виділення такої кімнати. Якщо ж такі заперечення виникнуть, то справу повинен розглядати народний суд. Таким чином, якщо член сім'ї одержує в своє розпорядження ізольовану кімнату, він не має права вимагами примусового обміну всієї квартири, де проживають інші члени сім'ї.

Гр. Ш. пред'явила позов до свого чоловіка про поділ жилої площі. Ця сім'я проживала в трикімнатній квартирі. Посилаючись на те, що в останні роки шлюбні відносини були фактично припинені, гр. Ш. просила поділити жилу площу: надати їй з дочкою дві суміжні кімнати площею 31,8 кв. м, а відповідачеві — окрему ізольовану кімнату площею 15,4 кв. м. Проте відповідач пред'явив зустрічний позов про примусовий обмін квартири. Він вказав, що хоч і є реальна можливість провести поділ жилої площі, проте між ним і дружиною відносини настільки ускладнились, що проживання в одній квартирі стало неможливим.

Народний суд задовольнив зустрічний позов і зобов'язав сторони у тримісячний строк провести обмін квартири. Скасовуючи дане рішення, Президія Волинського обласного суду вказала, що згідно зі ст. 297 Цивільного кодексу УРСР повнолітній член сім'ї наймача має право вимагати укладення з ним окремого договору найму *. Отже, позивач має можливість одержати у своє розпорядження окрему ізольовану кімнату і обміняти її на іншу, якщо він не може проживати разом з відповідачкою.

Не кожний член сім'ї може вимагати примусового обміну жилої площі. Таке право належить лише тим членам сім'ї, які мають самостійне право на цю жилу площу. Якщо, наприклад, подружжя проживає в різних приміщеннях за самостійними договорами найму і один з них тимчасово проживає на жилій площі іншого, то він не набуває самостійного права на неї і, таким чином, не набуває і права на обмін.

У відомчих будинках, з яких робітники і службовці згідно з законом можуть бути виселені за певних умов без надання їм іншого жилого приміщення, члени сім'ї мають похідне право від права наймача на жилу площу. В разі виникнення житлового конфлікту вони не можуть вимагати примусового обміну щодо інших членів сім'ї, навіть і в будинках того ж відомства. На позивачеві завжди лежить обов'язок вказати суду приміщення, в яке можна було б переселити відповідача. Проте запропоновані позивачем об'єкти обміну не завжди

* Постанова Президії Волинського обласного суду від 16 листопада 1970 р. («Радянське право», 1971, № 5).

можуть задовольнити відповідача, хоч взагалі він і буде згоден здійснити обмін. Нерідко відповідач пропонує суду свої варіанти. В цьому разі суд не може винести рішення про примусовий обмін на об'єкти, запропоновані відповідачем, якщо останній не подасть зустрічного позову про примусовий обмін саме на ті об'єкти, які він запропонував, але розглянути їх як можливий для розв'язання справи варіант суд повинен.

Якщо зі справи буде видно, що позивач вказав об'єкти, які значно погіршують житлові умови відповідача, а сам безпідставно відмовляється від обміну на об'єкти, запропоновані відповідачем, то в такому позові може бути відмовлено.

Гр. Г. звернулась з позовом до гр. Б. і гр. Г. про примусовий обмін у зв'язку з неможливістю спільного проживання. Народний суд задовольнив позов. За касаційною скаргою відповідачів обласний суд відмінив це рішення і запропонував обом сторонам провести обмін згідно з пропозицією відповідача. Позивачеві пропонувалось зайняти приміщення, яке за рішенням народного суду належало відповідачеві, а тому, в свою чергу, пропонувалось приміщення, яке повинен був зайняти позивач. Такою ухвалою обласний суд порушив права позивача, лишив його можливості захисту: відмовивши позивачеві у позові, він вирішив справу без зустрічного позову відповідача.

Позивач може запропонувати відповідачеві кілька варіантів обміну і вказати суду кілька приміщень, в які, на його думку, можна було б переселити відповідача або поселитися самому. Якщо відповідач відмовляється від усіх

цих варіантів, то суд повинен ретельно перевірити причину такої відмови; якщо ж ця причина не буде визнана поважною, то зобов'язати його провести обмін на один з запропонованих варіантів.

Проте, розглядаючи справу, суд не завжди в своєму рішенні повинен вказувати, яке саме жиле приміщення із запропонованих повинен зайняти відповідач. Може статися, що кожний із об'єктів не ущемлює інтересів відповідача. Тоді суд у своєму рішенні може вказати, що відповідач повинен звільнити жиле приміщення, яке він займає разом з позивачем, і після оформлення обміну поселитись в приміщенні, яке йому найбільш до вподоби. Коли ж суд прийде до висновку, що із всіх запропонованих позивачем об'єктів тільки один не ущемлює інтересів відповідача, то він може вказати тільки на нього. Ось приклад.

Народний суд розглянув справу про примусовий обмін за позовом гр. С. до його колишньої дружини, який для обміну пропонував відповідачці однокімнатну квартиру на околиці міста і кімнату площею 24 кв. м зі всіма комунальними послугами у загальній квартирі в центрі міста. Суд прийшов до висновку, що другий варіант більш задовольнятиме відповідачку і вказав саме на нього.

Суд не може зупинити справу, якщо відповідач відмовляється від обміну. Так, народний суд Приморського району Одеси зупинив провадженням в справі про примусовий обмін квартири між гр. П. і гр. П. по заяві відповідачки, яка мала намір підшукати інші об'єкти обміну. Але позивачка наполягала на розгляді справи. Скасовуючи ухвалу про припи-

нення справи, Одеський обласний суд вказав, що дії народного суду суперечать вимогам ст. 222 Цивільно-процесуального кодексу УРСР *.

Треті особи, що зацікавлені в обміні

Одне з питань, що досить часто зустрічається в практиці,— це залучення до справи третіх осіб. Третіми особами визнаються ті, які не є сторонами, але зацікавлені в розв'язанні справи і беруть участь в її розгляді як за самостійними вимогами, так і без них.

У справах про примусовий обмін як треті особи можуть виступати наймодавці жилих приміщень. Вони зацікавлені в обміні, бо він безпосередньо стосується їхніх інтересів. При примусовому обміні приміщення, що належить виконкому місцевої Ради депутатів трудящих, на приміщення, що належить будь-якому відомству, обидві ці установи в однаковій мірі зацікавлені в такій справі, бо їм треба буде давати згоду на цей обмін.

Слід визнати правильною практику тих судів, які при попередній згоді наймодавців на обмін не залучають їх як третіх осіб до справи тому, що попередня згода наймодавців на обмін примушує їх виконувати рішення суду про оформлення обміну. Якщо ж наймодавці заперечують проти обміну, їхнє процесуальне становище істотно змінюється,— вони стають відповідачами. Це пояснюється тим, що позивач звертає свої вимоги не лише до особи, яка має

* Архів народного суду Приморського району м. Одеси, 1967, справа № 2—2019.

бути переселена шляхом примусового обміну, а й до наймодавця, який в даному випадку заперечує проти цього, і рішення суду може стати для нього обов'язковим лише при участі його в справі як відповідача. В таких випадках фактично розглядаються два позови: один — до особи, що має бути переселеною, другий — до наймодавця, якому належить жиле приміщення. Наведемо такий приклад.

У зв'язку з неможливістю спільного проживання гр. К. звернувся з позовом до своєї колишньої дружини. Відомство, якому належало приміщення і куди мала поселитися дружина гр. К., заперечувало проти обміну. Тоді гр. К. звернувся в цей же суд з другим позовом: зобов'язати відомство провести обмін. На підставі ст. 144 Цивільно-процесуального кодексу УРСР суд об'єднав обидва позови в одну справу, де позивачем був гр. К., а відповідачами — його дружина і відомство. Таке об'єднання позовів в даній справі слід визнати правильним.

Деякі суди допускають помилки, коли в процесі розгляду справи не одержують відомості про згоду наймодавців на обмін, хоч за законом така згода обов'язкова. Якщо суд своєчасно такої згоди не одержить або не залучить наймодавців до участі в справі як третіх осіб і не з'ясує про ставлення до обміну, то може трапитись, що рішення суду про примусовий обмін не буде виконане, якщо наймодавець заперечуватиме проти обміну.

Наприклад, своїм рішенням суд зобов'язав сторони провести примусовий обмін жилих приміщень. Після того, коли рішення набрало законної сили, сторони звернулись до виконко-

мів, у віданні яких були жилі приміщення, з проханням оформити обмін. Попередньої згоди на оформлення обміну виконкоми не давали. Один з виконкомів відмовив в оформленні обміну, бо приміщення знаходилось в будинку, що загрожує обвалом. Отже, рішення суду, що зобов'язує сторони провести примусовий обмін, не буде у даному разі для виконкомів або відомств обов'язковим, якщо вони не давали на це попередньої згоди.

Практику залучення обмінних бюро як третіх осіб до участі в справі про примусовий обмін слід визнати неправильною, бо рішення суду не може зобов'язати їх виконати будь-які дії по обміну без згоди наймодавця.

Інколи до участі у справі як третіх осіб суди залучають тих наймачів, з якими має бути проведений обмін. Серед авторів немає одностайної думки щодо процесуального становища таких осіб. Одні вважають, що на боці позивача у справі повинні брати участь ті громадяни, з якими може бути проведений обмін, тобто треті особи *. Інші твердять, що зацікавлені особи, з якими проводиться обмін, викликаються до суду як свідки **. Погодитись слід з останньою думкою.

Практику судів про визнання процесуального становища таких осіб як третіх осіб слід визнати невірною. Дійсно, вони зацікавлені в обміні і тому дають на це згоду. Але така зацікавленість в обміні не робить їх третіми осо-

---

* Ю. К. Толстой. Советское жилищное право. Издво Ленинградского университета, 1967.

** В. А. Золотарь. Основания прекращения договора найма жилых помещений. М., Госюриздат, 1958.

бами. Вони ще не зв'язані ніякими зобов'язаннями ні з позивачем, ні з відповідачем. Дехто вважає, що для зміцнення дисципліни при виконанні прийнятих на себе зобов'язань варто було б передбачити норму, яка б примусила таких осіб здійснити обмін після винесення судового рішення. Проте це недоцільно, бо вони не вступали б в правовідносини при обміні шляхом судового рішення. В разі їхньої відмови від обміну в процесі розгляду справи або після винесення рішення вони не можуть бути зобов'язані рішенням суду провести його, бо в судових справах застосування такої категорії примусових заходів можливе лише відносно відповідача. Особа ж, з якою має бути проведений обмін, фактично є стороною в звичайному договорі обміну жилих приміщень з усіма її правами і обов'язками, що випливають з такого договору. Своєрідність примусового обміну жилих приміщень і відмінність його від звичайного обміну, власне кажучи, й полягає у тому, що до однієї із сторін (відповідача) за рішенням суду може бути застосований примус.

За рішенням суду гр. Б. повинен був провести примусовий обмін приміщення на те, де жив гр. С., який був залучений до справи як третя особа. Хоч в суді він і дав згоду на обмін, проте після винесення рішення відмовився від нього. Рішення суду відносно відповідача в даному випадку не могло бути виконаним. Позивач повинен був підшукати новий предмет обміну і пред'явити в суді новий позов про примусовий обмін.

При розв'язанні спорів про примусовий обмін жилих приміщень суд повинен цікавитись

не лише згодою наймача приміщення, в яке має поселитися відповідач, а й думкою повнолітніх членів його сім'ї.

Це необхідно, бо при оформленні обміну за рішенням суду члени сім'ї такого наймача можуть не дати згоди на обмін, і рішення суду не буде виконаним.

Наприклад, за рішенням суду про примусовий обмін гр. М. повинен був поселитися на жилій площі наймача гр. К., який дав на це згоду. При оформленні обміну з'ясувалось, що дружина гр. К. не була повідомлена про наміри свого чоловіка і згоди на обмін не дала. Зрозуміло, що цей обмін не відбувся.

Відповідно до п. 13 постанови Пленуму Верховного Суду СРСР № 3 від 25 березня 1964 року «Про судову практику в цивільних житлових справах» рішення суду про примусовий обмін не звільняє сторони від оформлення обміну згідно з діючим законодавством, тобто після набрання рішенням законної сили сторони зобов'язані одержати дозвіл на обмін (якщо його не було одержано до розгляду справи в суді), у відповідних установах провести його оформлення і потім одержати обмінні ордери.

В практиці трапляються випадки, коли рішення суду про примусовий обмін виконується без одержання обмінних ордерів. Така практика є помилковою.

Проте сторони, які переселились без ордерів, не завжди вважаються такими, що зайняли жилі приміщення самоправно, і не можуть бути виселені в адміністративному порядку. Це цілком зрозуміло. Рішення суду повинно бути

виконане, якщо на цьому наполягає зацікавлена особа.

Інколи позов про примусовий обмін пред'являють особи, які певний час не проживали, але прописані на жилій площі і бажають примусово її обміняти. Відповідачі часто заперечують проти такого позову тому, що позивач, на їхню думку, добровільно залишив жилу площу і втратив на неї право. Слід визнати правильною практику, коли суди об'єднують два позови,— про примусовий обмін і зустрічний позов — про втрату права на жилу площу. Розглядаючи ці позови в одному провадженні, суд має змогу з'ясувати, чи дійсно втратив позивач право на жилу площу. Якщо ж буде встановлено, що таке право втрачене, то, зрозуміло, в позові про примусовий обмін йому буде відмовлено.

Не завжди справи про примусовий обмін закінчуються винесенням рішення. Нерідко сторони погоджуються на обмін, бажають зробити це добровільно, але з затвердженням такої угоди судом. Справи про примусовий обмін жилих приміщень закінчуються в суді мировою угодою, зокрема тоді, коли відповідач не заперечує проти позову і погоджується з запропонованим йому варіантом обміну. Мирова угода відповідно до загальних вимог цивільно-процесуального закону набирає силу після затвердження її ухвалою суду, який в такому випадку закриває провадження в справі. Суд, приймаючи ухвалу про затвердження мирової угоди, повинен в ухвалі вказати умови, за якими сторони погоджуються на обмін. Це необхідно для того, щоб в разі невиконання умов мирової угоди зацікавлена сторона могла б

звернутися до суду з проханням про її примусове виконання. Мирова угода, затверджена ухвалою суду, підлягає виконанню як рішення суду.

Здійснення примусового обміну у випадку відмови від нього відповідача

В судовій практиці і в юридичній літературі немає одностайності щодо порядку виконання судового рішення про примусовий обмін. Діюче законодавство не містить норм, що вказували б на необхідність пред'явлення окремого позову про виселення відповідача, який відмовляється від виконання судового рішення. Немає також і норм, які б прямо передбачали виселення відповідача без спеціального про це позову за рішенням суду про примусовий обмін. Існує помилкова думка, що для вирішення питання про виселення внаслідок примусового обміну потрібне пред'явлення нового позову. З такою точкою зору важко погодитись. Дійсно, якщо суд виносить рішення про зобов'язання відповідача обміняти жиле приміщення, а той його не виконує, то таке рішення підлягає примусовому виконанню. Воно може бути здійснене шляхом виселення відповідача з приміщення. Протидія відповідача виконанню судового рішення не може розглядатись як «нова фактична обставина», тому що він або до розгляду справи в суді або при її розгляді не погоджувався на обмін. З цього, власне кажучи, і виник позов про примусовий обмін. Тому ця нова фактична обставина не є новою. Вона вже давно була відома суду. Крім того, всяке рішення суду має властивість законної

сили — здійсненність. Якщо ж погодитись з твердженням, що треба пред'являти окремий позов, то рішення суду про примусовий обмін втрачає таку властивість.

Це підтверджує й аналіз практики судів м. Києва в справах про примусовий обмін. В таких випадках вони виносять лише одне рішення — про примусовий обмін, а в разі відмови від його виконання видають виконавчий лист, за яким рішення суду здійснюється шляхом виселення відповідача.

Нині діюча постанова Пленуму Верховного Суду СРСР від 25 березня 1964 року «Про судову практику в цивільних житлових справах» так формулює наслідки відмови відповідача від обміну за рішенням суду: «В разі відмови винного в створенні обстановки неможливості спільного проживання від обміну він може бути виселений без надання іншого жилого приміщення» (п. 13). Отже, можна зробити висновок, що для виконання рішення суду про примусовий обмін жилого приміщення не потрібне ще одне спеціальне рішення про виселення. Для цього досить рішення про примусовий обмін *.

Суд в резолюційній частині рішення про примусовий обмін, крім зобов'язання сторін провести обмін, повинен вказати строк його проведення і можливість виселення без надання іншого жилого приміщення в разі, якщо рі-

---

* Такої ж думки дотримується Д. Олійник. Він вважає, якщо відповідач не виконує рішення суду про обмін, він може бути виселений згідно з тим же судовим рішенням (Д. Олійник. Виселення за неможливістю сумісного проживання. «Радянське право», 1971, № 4).

шення не буде виконане в цей строк. Крім того, в рішенні суд повинен вказати предмети обміну, тобто ті жилі приміщення, в які повинні поселитися сторони, а також інші особи. Без такої вказівки рішення суду буде безпредметним і нездійсненним.

Так, народний суд Приморського району м. Одеси, розглядаючи справу за позовом гр. П. до гр. К. про примусовий обмін, зобов'язав сторони у місячний строк провести обмін квартирами, але він не вказав на те, які ж наслідки будуть, якщо відповідач відмовиться виконати рішення суду і воно не було виконане *. Отже, в рішенні суду завжди повинно бути вказано на санкцію у випадку його невиконання.

Рішення суду про примусовий обмін жилих приміщень і після набрання ним законної сили здебільшого виконується сторонами добровільно шляхом оформлення у встановленому законом порядку обміну і зайняття відповідних жилих приміщень. В разі відмови однієї із сторін добровільно виконати судове рішення про обмін, воно здійснюється примусово: винна сторона виселяється з жилого приміщення, де вона живе, без надання іншого. Однак ніхто не зобов'язаний переселяти цю сторону в інше приміщення, якщо вона цього не зробить сама після виселення її з жилого приміщення за рішенням суду. В тих випадках, коли рішенням суду зобов'язуються провести обмін обидві сторони, відмова позивача від виконання рішення може бути підставою для невиконання цього рішення. Якщо ж обидві сторони в

* Архів народного суду Приморського району м. Одеси, 1967, справа № 2—592.

процесі виконання рішення відмовляться від обміну згідно з варіантом, вказаним у рішенні, вони можуть укласти мирову угоду. Вона укладається між сторонами в процесі виконання судового рішення і в письмовій формі подається судовому виконавцю. Той, в свою чергу, не пізніше триденного строку передає її на затвердження до суду за місцем виконання рішення. Про затвердження мирової угоди суд виносить відповідну ухвалу (ст. 365 Цивільно-процесуального кодексу УРСР).

Відповідач, незважаючи на рішення суду про примусовий обмін, може обміняти своє житло на інше, не на те, яке вказане в судовому рішенні, ще до закінчення строку добровільного виконання рішення. Дійсно, кінцева мета примусового обміну жилих приміщень — відселення наймача, який своєю поведінкою створює умови, неможливі для спільного проживання. Добровільний обмін відповідачем свого житла не за рішенням суду, а за власним бажанням досягає мети, якої фактично домагався позивач. Таким чином, спір між ними слід вважати розв'язаним. Крім того, відповідач зберігає своє право на добровільний обмін і може цим правом скористатися. Це право відповідач має тоді, коли обмін на інший об'єкт не буде порушувати інтереси позивача або коли позивач і відповідач повинні обміняти одне жиле приміщення на інші у різних місцях і проти цього ніхто не буде заперечувати.

Наймач гр. Л. і його дружина проживали в комунальній квартирі, де своєю поведінкою створювали сусідам умови, неможливі для спільного проживання. За рішенням суду, до

якого з позовом звернулись сусіди, подружжя Л. було зобов'язане в місячний строк провести обмін своєї кімнати на кімнату, в якій проживав гр. П. До закінчення цього строку подружжя знайшло інший предмет обміну і звернулося до виконкому районної Ради депутатів трудящих за дозволом на обмін. Виконком дав такий дозвіл, і обмін відбувся. Сусіди гр. Л. проти цього не заперечували (якби й заперечували, їх згода на такий обмін не потрібна).

Цивільно-процесуальне законодавство (ст. 359 Цивільно-процесуального кодексу УРСР) встановлює, що рішення суду в справі, в якій хоча б однією із сторін був громадянин, може бути пред'явлене до примусового виконання протягом трьох років з моменту набрання ним законної сили. Ніяких винятків для виконання судових рішень про примусовий обмін закон не встановлює. Судова практика свідчить про те, що переважна більшість рішень про примусовий обмін виконується протягом перших місяців після набрання ними законної сили.

Рішення суду повинно бути здійсненим. Це стосується і рішення суду про примусовий обмін жилих приміщень. Проте можуть виникнути обставини, що заважатимуть провести обмін. Однією з таких підстав може бути відмова від обміну осіб, що побажали обміняти свої приміщення з позивачем та відповідачем. В такому разі рішення суду скасовується в порядку судового нагляду, якщо позивач наполягає на обміні і вказав інші предмети обміну.

Обмін кооперативної квартири при неможливості спільного проживання

Згідно з Типовим статутом житлово-будівельного кооперативу пайовик може бути виключений з кооперативу, якщо він не підкоряється його статуту, не виконує обов'язків, встановлених загальними зборами членів кооперативу, систематично руйнує жиле приміщення, порушує правила співжиття і створює неможливе для інших проживання в одній квартирі або в будинку, а заходи попередження та громадського впливу виявились безрезультатними. В такому випадку пайовик перш за все повинен бути виключений з членів кооперативу. До таких дій вдаються тоді, коли всі інші заходи впливу вичерпані *.

Пайовика можна, насамперед, примусити до виходу з кооперативу на умовах придбання житлових прав в іншому приміщенні. Деякі автори з цим не згодні. Вони твердять, що в судовому порядку пайовика не можна примусити до обміну навіть і тоді, коли він своєю поведінкою створює неможливе для інших осіб спільне з ним проживання в одній квартирі чи в одному будинку **. Про це свідчить також і судова практика. Так, подружжя Н. проживало у будинку житлово-будівельного кооперативу і займало квартиру з двох кімнат. Після розірвання шлюбу колишня дружина пайовика звернулась до суду з позовом про розділ паю.

---

* А. Ерошенко. Раздел пая между супругами в ЖСК. «Социалистическая законность», 1968, № 2.

** Н. Шевченко, М. Нечецкий. Принудительный обмен жилых помещений ЖСК. «Советская юстиция», 1971, № 24.

Пайовик, у свою чергу, пред'явив у той же суд зустрічний позов і просив зобов'язати його колишню дружину обміняти жилу площу на два інших приміщення за запропонованим ним варіантом, мотивуючи це тим, що спільне проживання стало неможливим.

Волзький народний суд м. Саратова задовольнив позов колишньої дружини і виділив їй одну з суміжних кімнат. Зустрічний же позов про примусовий обмін не був задоволений з тієї причини, що після поділу паю його колишня дружина, при додержанні певних умов, стає самостійним пайовиком, тому її не можна примусити до обміну. Саратовський обласний суд, розглядаючи касаційну скаргу пайовика, дане рішення залишив без змін *.

Однак таке розв'язання даної справи невірне. Примусовий обмін для пайовика є більш м'якою формою впливу, ніж виселення. Перед пайовиком постає альтернатива: або переселення за вказаним позивачами варіантом, або виселення за неможливістю спільного проживання. Пайовик може вибрати перше.

Неможливість спільного проживання виникає інколи також між подружжям та іншими членами сім'ї пайовика. При виникненні житлового конфлікту один з подружжя, якщо він має право на пай, може пред'явити позов про примусовий обмін. Це може статись у тому випадку, коли він доведе, що відповідач вступив у кооператив уже під час перебування у шлюбі і якщо своєю поведінкою він створює умови, неможливі для спільного проживання. Виникає питання, а чи можна в таких випад-

* «Социалистическая законность», 1971, № 24.

ках примусити члена кооперативу провести обмін на іншу кооперативну квартиру? Це питання слід вирішувати залежно від того, в якому кооперативі буде знаходитися інше жиле приміщення. Якщо воно знаходиться у будинку того ж кооперативу, то пайовика можна примусити здійснити такий обмін. Правове положення його при цьому не змінюється, він залишається членом того ж кооперативу, тільки відбувається перерозподіл паю.

Якщо ж жиле приміщення, куди передбачається переселення відповідача, належить іншому кооперативу, то примусити пайовика на такий обмін неможливо. В такому разі він тільки може бути виключений з кооперативу і виселений з квартири.

Неможливість спільного проживання в квартирі може створюватися й іншими членами сім'ї незалежно від того, чи вони брали участь у внесенні пайових внесків чи ні, і пайовик може поставити питання про виселення їх з квартири. Тільки у першому випадку цьому члену сім'ї повинна бути повернена його частка паю. Проте пайовик може пред'явити і позов про примусовий обмін.

Якщо у члена кооперативу виникає інша необхідність в обміні, то її слід погодити з усіма членами сім'ї. Якщо ж хтось із членів сім'ї не виявить бажання переселитись в обмінюване приміщення, що належить кооперативу, то примусити його на такий обмін і вступити в члени кооперативу не можна.

В зв'язку з цим певний інтерес має справа за позовом члена кооперативу гр. К. до гр. Д., між якими виник конфлікт. Гр. К. пред'явив позов про примусовий обмін квартири на дві

інші у тому ж кооперативі. Ця справа неодноразово розглядалась судовими органами. Суд задовольнив позов. Крім того, він зобов'язав обох громадян провести перерозподіл паю після вступу гр. Д. у кооператив. Судова колегія в Цивільних справах Верховного Суду УРСР, скасовуючи дане судове рішення, вказала, що позова про розділ паю подано не було *.

Як бачимо, районний народний суд примусив гр. Д. вступити в кооператив, хоч вона цього й не бажала.

---

* Архів Київського обласного суду, 1969, справа 5/764.

ВИЗНАННЯ ОБМІНУ НЕДІЙСНИМ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ НА ОБМІН ЖИЛИХ ПРИМІЩЕНЬ

Підстави для визнання договору на обмін недійсним

Поняття угоди відноситься до одного з фундаментальних питань радянського цивільного права, в якому важливе місце займає проблема недійсності угод, зокрема протизаконних (протиправних).

Тому договір на обмін жилих приміщень як вид угоди може бути визнаний недійсним у випадках, передбачених нашим законодавством. Загальною нормою, яка передбачає визнання угоди недійсною, є ч. III ст. 14 Основ. В ній говориться, що недійсною вважається така угода, яка не відповідає вимогам закону.

Основи і цивільні кодекси союзних республік не передбачають конкретно, коли ж договір обміну може бути визнаний недійсним. В такому випадку слід керуватися статтями цивільних кодексів, які передбачають умови недійсності угод взагалі, а також деякими республіканськими інструкціями про обмін. Разом з тим варто зауважити, що республіканські інструкції, хоча й регламентують окремі випадки анулювання обміну, але всіх тих випадків не охоплюють. Так, в Інструкції про обмін МКГ УРСР (п. 18) говориться, що договір на

обмін може бути анульовано в судовому порядку у таких випадках: коли в обмінюваному приміщенні виявились істотні дефекти, які не можна було встановити при звичайному огляді приміщення або ж які були свідомо приховані другою стороною; коли він носив спекулятивний або фіктивний характер, та з деяких інших підстав, передбачених законом.

В різних республіканських інструкціях про обмін це питання вирішується по-різному. Наприклад, в інструкціях, що видані в АзРСР і БРСР, взагалі не зазначаються випадки, коли договір обміну визнається недійсним або може бути розірваний.

В інструкціях, що видані в Латвійській, Литовській, Молдавській та в деяких інших союзних республіках, передбачено, що житлові органи виконкомів місцевих Рад депутатів трудящих (або відповідні державні, кооперативні, громадські організації і інші зацікавлені особи) можуть вимагати в судовому порядку визнати обмін недійсним, якщо він порушує закон або умови обміну, передбачені цими інструкціями, з переселенням учасників обміну на попередню жилу площу.

Як бачимо, Інструкція про обмін МКГ УРСР на відміну від інструкцій інших союзних республік прямо не вказує на можливість анулювання обміну у всіх тих випадках, коли обмін взагалі заборонено. Очевидно, така підстава анулювання обміну, як здійснення його всупереч забороні, повинна знайти своє відображення в усіх республіканських інструкціях.

Зловживання цивільними правами можливе в таких формах: визнана законом можливість певної поведінки суб'єкта в конкретному

випадку здійснюється всупереч призначенню права, поведінка громадян виявляється в аморальних, антигромадських формах *. Відносно до обміну перша форма зловживання правом зустрічається тоді, коли, обмінюючи жилі приміщення і використовуючи надані їм права, громадяни діють на шкоду інтересам суспільства. Так, при фіктивному обміні дії учасників обміну формально (юридично) не виходять за межі правил обміну, але в той же час ці дії направлені проти громадських інтересів.

Може мати місце і друга форма зловживання правом. Як відомо, окремі інструкції про обмін встановили мінімальну норму жилої площі, необхідну при поселенні в приміщення, на яке провадиться обмін. Для дотримання цієї норми іноді подружжя припиняє шлюб, проводить обмін, а потім знов реєструє шлюб. Тут процес обміну проходить в аморальних, антигромадських формах.

Договір на обмін може бути визнаний недійсним в таких випадках:

1. Коли закон взагалі забороняє проводити обмін без згоди наймодавця (ст. 310 Цивільного кодексу УРСР).

2. Коли угода про обмін є недійсною на підставах, які вказані в цивільних кодексах. Тут можливі два випадки: при оформленні договору обміну після одержання обмінних ордерів, але до фактичного переселення; після фактичного переселення в обмінене приміщення, тобто після фактичного виконання договору обміну.

* Ю. С. Васильев. Взаимодействие права и морали. «Советское государство и право», 1966, № 11.

Визнання обміну недійсним та розірвання договору обміну до фактичного його здійснення, тобто до переїзду сторін в обмінювані приміщення, може статися як на загальних підставах недійсності угод, які передбачено цивільними кодексами, так і з інших підстав. Зокрема, він може бути розірваний за взаємною згодою сторін. Дійсно, громадяни, які одержали обмінні ордери, можуть відмовитися від обміну за взаємною згодою. В цьому випадку житлові органи, що провели оформлення обміну, повинні вжити заходів до поновлення попереднього стану, тобто до нового укладення з ними договорів житлового найму за попереднім місцем проживання. І це природно, бо житлові органи не можуть зобов'язати сторони провести обмін примусово *.

Як відомо, ордер на заселення жилого приміщення може бути визнаний недійсним тільки в судовому порядку. Проте в цій ситуації (при відмові обох сторін від обміну) ніхто не зацікавлений в обміні — ні сторони, які уклали договір на обмін, ні житлові органи. Таким чином, судовий спір про визнання обмінного ордеру недійсним може виникнути тільки тоді, коли одна сторона наполягає на здійсненні свого права згідно з ордером на вселення в жиле приміщення, а друга оспорює це право. Коли ж немає такого спору, ордер, як документ, втрачає своє юридичне значення за домовленістю зацікавлених сторін.

Для того, щоб добровільно розірвати договір обміну після його фактичного здійснення,

* С. Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, А. М. Фельдман. «Жилищное и жилищно-строительное законодательство». Киев, «Будівельник», 1971.

необхідна вже згода на це наймодавців, які давали згоду на обмін. В цьому разі знову проводять обмін на свої попередні квартири.

До фактичного переселення в нову квартиру сторона, у якої істотно змінилися життєві умови, також може вимагати розірвання договору на обмін. Це може бути й хвороба, й смерть одного з членів сім'ї, й інші обставини. Безумовно, сторона, яка вимагає розірвання договору на обмін, повинна при цьому відшкодувати другій всі понесені нею збитки.

Випадки пред'явлення позовів про визнання обміну недійсним чи розірвання договору на обмін після фактичного переселення сторін в обмінювані приміщення рідко зустрічаються в практичній діяльності суду та прокуратури. Громадян же цікавить питання, хто в таких випадках має право на пред'явлення позову, на яких підставах він може бути пред'явлений, які його наслідки в разі задоволення.

Перш за все, пред'явити позов про визнання обміну недійсним та розірвання договору на обмін житла мають право один із наймачів, який здійснив цей обмін, наймодавець, член сім'ї наймача, що здійснив обмін, виконком місцевої Ради депутатів трудящих чи відомство, якому належить цей житловий фонд, житлово-будівельний кооператив, треті особи, чиї права або інтереси ущемляються обміном, наприклад, сусіди по комунальній квартирі, опікуни, піклувальники, прокурор.

Визнання обміну недійсним та розірвання договору на обмін жилих приміщень за позовом наймача

Один із наймачів може пред'явити позов про визнання обміну недійсним та розірвання договору на обмін у тому випадку, коли такий договір незаконний, а також при явному порушенні прав наймача. Це може бути у випадках, коли він помилився при огляді об'єкта обміну, коли друга сторона при обміні допустила обман щодо достовірності поданих нею фактів, які мають істотне значення, якщо обмін був здійснений у зв'язку з тяжкими обставинами, які склалися в однієї з сторін, та в інших випадках.

В ч. І ст. 56 Цивільного кодексу УРСР говориться, що угода, укладена внаслідок помилки, що має істотне значення, може бути визнана недійсною за позовом сторони, яка діяла під впливом помилки. Інструкція про обмін МКГ УРСР також передбачає можливість анулювання обміну, якщо в обмінюваному приміщенні виявляються істотні дефекти, які не можна було встановити при поверховому огляді приміщення. Отже, не будь-які дефекти жилого приміщення можуть служити підставою для визнання договору на обмін недійсним, а тільки істотні.

Ст. 57 Цивільного кодексу УРСР проголошує, що угода, яка здійснена внаслідок обману, недійсна. В п. 18 Інструкції про обмін МКГ УРСР, зокрема, говориться, що договір

на обмін може бути анульований, якщо в приміщенні виявилися істотні дефекти, які були свідомо приховані, замасковані другою стороною. Як бачимо, Інструкція обмежено тлумачить ст. 57 Цивільного кодексу УРСР: угода по обміну може бути визнана недійсною не завжди, а тільки у випадку, коли обмін здійснювався при прихованні істотних, а не будь-яких дефектів жилого приміщення.

Між поняттями «приховані» і «замасковані» істотні дефекти є різниця. Свідомим приховуванням істотних дефектів приміщення може бути лише одне неповідомлення про них контрагенту. Замаскування ж — це не тільки неповідомлення про такі дефекти, але й певні дії, спрямовані на їх приховання.

Істотними недоліками жилого приміщення слід визнати такі його негативні якості, які з точки зору санітарно-гігієнічних норм значно погіршують умови проживання. Це може бути підвищена вологість приміщення, шум, що завжди заважає відпочинку, різні неприємні запахи тощо. Всі ці дефекти повинні виявлятися в такій мірі, щоб вони могли служити підставою для визнання обміну недійсним, і тільки у випадку, коли вони були свідомо приховані однією із сторін. Судовій практиці відомо чимало випадків, коли договори обміну жилих приміщень визнавались недійсними саме внаслідок обману сторони, яка свідомо приховувала дефекти.

Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду УРСР розглядала в свій час справу за позовом гр. О. до гр. С. про визнання недійсним обміну жилих приміщень. Під час обміну гр. С. було відомо, що кімната, в якій

проживав гр. О., була вологою і потребувала ремонту, але він на обмін погодився у зв'язку з тим, що кімната гр. О. розташована у будинку капітального типу в центрі міста і мала газове опалення. Заручившись згодою на обмін у виконкомі Київської міської Ради депутатів трудящих і підприємства, якому належав будинок, сторони одержали обмінні ордери і обміняли жилу площу. Взимку гр. О. виявив, що кімната, у яку він поселився, має більшу вологість, ніж до обміну. Тому він пред'явив позов про визнання обміну недійсним. Для обгрунтування позову гр. О. посилався на те, що гр. С. обманув його, приховавши в кімнаті недоліки, які неможливо було виявити під час огляду її влітку. Та обставина, що кімната гр. С. дуже волога і її неможливо було виявити поверховим оглядом без розкриття конструкції стін, підтверджувалось висновком експерта техніко-експертної ради Київського виконкому і висновком Київського міськжитлоуправління. До матеріалів справи було додано також і висновок міської санепідемстанції, в якому вказувалось, що кімната гр. С. не відповідає санітарно-гігієнічним вимогам і що вона непридатна для проживання інваліда II групи гр. О. Матеріалами справи також було підтверджено, що гр. С. приховав вказаний недолік квартири.

Народний суд, розглянувши цю справу, задовольнив позов гр. О. Обласний суд, всупереч зібраним в справі доказам, скасував рішення народного суду. Скасовуючи ухвалу обласного суду, судова колегія в цивільних справах Верховного Суду УРСР вказала, що

народний суд мав усі підстави для задоволення позову гр. О. *.

Як свідчить судова практика, обман може полягати і в тому, що в оголошенні про обмін були повідомлені невірні відомості про стан жилого приміщення, а контрагент не перевірив об'єкт на місці — помилився.

Гр. М. проживав у м. Краснодоні, де займав однокімнатну ізольовану квартиру. Гр. В. проживала в м. Києві у кімнаті площею 15,3 кв. м в загальній квартирі. Між гр. М і гр. В. була досягнута домовленість про проведення обміну. Гр. В. у м. Краснодон не їздила, а погодилась на обмін згідно з оголошенням в бюлетені про обмін. Приїхавши в м. Краснодон, гр. В. встановила, що дана квартира потребує ремонту, не газифікована, в ній часто відсутня вода, немає центрального опалення, немає кухонної печі. Кімната ж у Києві розташована у квартирі з усіма комунальними вигодами. Гр. В. пред'явила позов про визнання договору на обмін недійсним. Народний суд Радянського району м. Києва своїм рішенням цей позов задовольнив.

Обман однієї із сторін при обміні жилих приміщень може полягати не тільки у свідомому приховуванні тих або інших дефектів обмінюваного приміщення. Він може бути визнаний недійсним також і в тому випадку, коли приховуються інші обставини, які перешкоджають обміну. Судовій практиці відомі спори, коли наймач без згоди наймодавця зробив переоб-

---

* З ухвали судової колегії в цивільних справах Верховного Суду УРСР від 28 листопада 1958 р. за позовом гр. О. до гр. С. («Радянське право», 1959, № 2).

ладнання жилого приміщення, чим порушив умови договору житлового найму.

У своїй позовній заяві гр. Д. зазначив, що, бажаючи мати окрему кімнату меншої жилої площі, він і дружина вирішили обміняти свої кімнати. При обміні ж відповідачі приховали від них, що вони самовільно, без дозволу житлових органів і всупереч санітарно-технічним нормам, переобладнали квартиру, вигородивши частину жилої кімнати під кухню та санвузол, у зв'язку з чим користуватися ними не можна. Позивач просив суд розірвати укладений договір на обмін жилого приміщення. Рішенням районного народного суду в позові було відмовлено. Верховний Суд УРСР, скасовуючи всі рішення по цій справі, в своїй ухвалі зазначив, що відповідачі самовільно і всупереч санітарно-технічним правилам переобладнали частину кімнати під кухню та санвузол, які розташовані над жилою кімнатою першого поверху, користуватись якими, фактично, не можна *.

Судовій практиці відомі випадки і відмови в позові про визнання недійсним договору на обмін внаслідок помилки.

Гр. Б. звернулась до суду з позовом про визнання недійсним договору на обмін жилої площі, за яким з кімнати розміром 28,17 кв. м у Москві вона переїхала в двокімнатну квартиру відповідача в м. Куйбишеві. В позовній заяві вказувалось, що договір на обмін нею укладений під впливом істотної помилки. Квартира відповідача знаходиться не на другому, як повідомлялось в оголошенні, а на тре-

* Архів Верховного Суду УРСР, 1968, справа 06—11.

тьому поверсі будинку без ліфта. За віком і станом здоров'я г. Б. користуватися цією квартирою не може.

В даному позові було відмовлено. Розглянувши цю справу по касаційній скарзі, судова колегія в цивільних справах Верховного Суду РРФСР не знайшла підстав для скасування даного рішення.

З матеріалів справи видно, що протягом двох місяців після здійснення договору на обмін позивачка не заявляла ніяких претензій. Судом також було встановлено, що ніяких недобросовісних дій під час обміну не робив і відповідач. Вказані ним дані в заяві про обмін квартири, зокрема про те, що квартира знаходиться на другому поверсі і що у будинку немає ліфта, відповідають дійсності. Квартира знаходиться в будинку зі всіма вигодами в центрі міста, на другому поверсі. Посилання гр. Б. на лікарську довідку, що їй рекомендується проживати не вище першого поверху або у будинку з ліфтом, не може бути прийнято до уваги, бо у момент здійснення обміну її стан здоров'я був таким же, проте вона свою кімнату обміняла *.

---

* Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 12 февраля 1970 года («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1971, № 1).

Визнання договору на обмін жилих приміщень недійсним за позовом наймодавця та інших осіб

Позов про визнання договору на обмін недійсним може пред'явити наймодавець, зокрема, коли обмін носить фіктивний чи спекулятивний характер, коли обмін укладено в інших випадках з порушенням закону або інструкції про обмін.

Фіктивність обміну виражається в тому, що один з контрагентів укладає договір на обмін без наміру оселитися в обмінюване приміщення. Фіктивний обмін може бути одночасно і спекулятивним. Ось характерний приклад з судової практики.

Гр. М. і гр. П. вирішили провести обмін з таким розрахунком, що гр. М. після укладення договору на обмін не оселиться в обмінюване приміщення. Дійсно, гр. М. переїхав до збудованого власного будинку, а в кімнату, де жив раніше гр. П., вселив свою матір вже після заведення судової справи і визнання обміну недійсним *.

Обмін не може бути визнаний фіктивним, якщо право наймача на збереження за ним жилого приміщення без реального його використання передбачене законом. Так, судова колегія Верховного Суду РРФСР скасувала рішення Вологодського міського народного суду про визнання недійсним обміну квартири

* Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РСФСР от 6 января 1964 года («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1964, № 3).

в м. Вологді на квартиру в м. Калінінграді між гр. С. і гр. К. Як на підставу для такого рішення суд посилався на те, що гр. С. не має наміру користуватися жилою площею, бо виїжджає на роботу в театр у м. Северодвинськ. Але м. Северодвинськ розташоване на Крайній Півночі. За законом вона зберігає право на площу. Тому колегія скасувала всі судові рішення по цій справі, вказавши на те, що жила площа заброньована за гр. С., а ст. 326 Цивільного кодексу не має обмежень щодо обміну заброньованих приміщень. Те, що наймач не проживав на протязі строку дії трудового договору, не дає підстав для визнання обміну фіктивним *.

Особливо слід зупинитися на визнанні договору на обмін недійсним при спекулятивному обміні.

Обмін жилих приміщень, що має спекулятивний характер, повинен розглядатись як угода, укладена з певною метою, яка суперечить інтересам держави і суспільства (ст. 49 Цивільного кодексу УРСР). Винні у такому обміні підлягають притягненню до кримінальної відповідальності за ст. 152 Кримінального кодексу УРСР. Спекулятивний обмін, як правило, робиться за гроші, які одна з сторін передає іншій за більшу площу квартири, за кращі комунальні вигоди чи краще планування квартири, за більш зручний поверх тощо. Таким чином, при спекулятивному обміні майже завжди об'єкти обміну не є рівноцінними. Проте таку нерівноцінність не завжди можна роз-

* Из практики Верховного Суда РСФСР по некоторым категориям жилищных дел («Бюллетень Верховного Суда РСФСР», 1971, № 6).

глядати як доказ про спекулятивний характер. Практика знає багато випадків, коли об'єкти обміну не були рівноцінними, але сам обмін не був спекулятивним. Нерівноцінність обміну буває, якщо одна із сторін бажає, наприклад, переїхати в гіршу квартиру і тим самим допомогти своїм рідним або близьким, передаючи їм за договором обміну кращу квартиру, чи, скажімо, жертвує кращим районом міста з метою одержання побутових зручностей. Зрозуміло, що для відмови в обміні жилих приміщень недостатньо лише одного припущення, що цей обмін носить спекулятивний характер. Така відмова може мати місце тільки при наявності певних доказів корисливої вигоди однієї із сторін.

Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду СРСР, розглядаючи у свій час подібну справу, встановила, що народний суд, задовольняючи позов житлового управління про визнання обміну квартирами незаконним, виходив виключно з припущення, що оскільки обмінені квартири нерівноцінні, то одна сторона мусила доплатити другій якусь суму грошей. Твердження суду, як вказувалось в ухвалі судової колегії, грунтувалось на тому, що обмінені квартири були різними за розміром. Але з матеріалів справи було видно, що менша квартира мала інші позитивні якості, яких не було в більшій. Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду СРСР, крім того, вказала, що, якщо суд визнав обмін квартир таким, який має спекулятивну мету, то він повинен був порушити проти винних осіб кримінальне переслідування. Цього судом зроблено не було. Він без всяких підстав як на достовір-

ний факт вказав у своєму рішенні на спекуляцію квартирами. Тому дане рішення було скасоване.

Інший приклад. Гр. З. з родиною, що складалася з чотирьох осіб, займав у Львові однокімнатну квартиру, гр. С. одна проживала в двокімнатній квартирі. Ці громадяни побажали провести обмін, бо для однієї сім'ї квартира була малою, а для іншої — великою.

У зв'язку з тим, що виконавчий комітет відмовив провести оформлення обміну як нерівноцінного, гр. З. і гр. С. звернулись в суд з відповідною заявою. В суд звернувся також і будинковий комітет. У своєму листі він вказував, що гр. С. проводить обмін з корисливою метою, бо їй пропонували інші об'єкти, але вона від них відмовилась.

Розглядаючи цю справу, народний суд Ленінського району м. Львова позов гр. С. і гр. З. задовольнив, бо в справі не було доказів про користь при обміні *.

Які ж докази визнаються достатніми, щоб обмін вважався недійсним, спекулятивним? Такими доказами, зокрема, може бути вирок суду. Постанова слідчого, який визнав у діях наймача ознаки складу злочину, але припинив справу або відмовив в її порушенні з будь-яких мотивів, також може бути підставою для пред'явлення позову. Суд повинен перевірити усі докази, а коли прийде до негативного висновку, то в позові відмовити. На практиці рідко зустрічаються справи про визнання обміну недійсним внаслідок його спекулятивності.

Уже наводився приклад про визнання не-

* Архів народного суду Ленінського району м. Львова, 1967, справа № 2—31.

дійсним договору на обмін квартири в м. Краснодоні на кімнату в м. Києві. Відповідач, заперечуючи проти позову, вказав, що він дав позивачеві велику суму грошей. Але у зв'язку з тим, що доказів про спекулятивність обміну не було, прокуратура м. Києва після ретельної перевірки даного факту в порушенні кримінальної справи відмовила.

Органи опіки і піклування теж можуть пред'явити позов про розірвання договору на обмін. Це трапляється тоді, коли обмін здійснено недієздатною особою. Такий обмін визнається недійсним у всіх випадках, бо недієздатні особи не можуть укладати будь-які угоди.

Пред'явлення документів про те, що одна із сторін страдає психічним захворюванням в цьому випадку недостатнє. Ця обставина може служити лише непрямим доказом визнання договору на обмін недійсним. Якщо ж в судовому порядку буде встановлено факт недієздатності одного із контрагентів, то ця обставина вже сама по собі повинна служити безумовним мотивом про визнання договору на обмін недійсним.

Для встановлення недієздатності однієї із сторін суд повинен призначити судово-психіатричну експертизу. Позов про визнання обміну недійсним можна задовольнити лише тоді, якщо буде доведено, що в момент здійснення обміну ця особа недієздатна *.

Гр. Б. і гр. І. провели між собою обмін жилих приміщень. Через п'ять років дружина

---

* В. М. Остроухова, О. Н. Финикова. Рассмотрение гражданских жилищных дел в суде. М., Госюриздат, 1955.

(опікун) гр. Б. звернулась в суд з позовом про визнання обміну недійсним, бо гр. Б. недієздатний. Суд у позові відмовив на тій підставі, що гр. Б. визнаний недієздатним через п'ять років після обміну, а в час обміну він цілком усвідомлював свої вчинки.

Договір на обмін жилих приміщень між громадянином і юридичною особою, незалежно від мотивів обміну, також визнається недійсним. Так, гр. Н. уклав договір з ЖБК про те, що він зі згоди виконкому звільнить приміщення в будинку місцевої Ради й передасть його в розпорядження кооперативу, який повинен був переселити мешканців будинку, що підлягав зносу у зв'язку з відводом земельної ділянки під будівництво. Як компенсацію кооператив зобов'язався прийняти гр. Н. у свої члени і по закінченні будівництва кооперативного будинку надати йому з сім'єю дві двокімнатні квартири і внести за нього 40% їх вартості. ЖБК не виконав свого договору і гр. Н. пред'явив до нього позов. Саратовський обласний суд у позові відмовив, а договір визнав недійсним *.

У цьому випадку діють правила ст. 50 Цивільного кодексу УРСР і відповідних статей цивільних кодексів союзних республік. Так, зокрема, у згаданій статті Цивільного кодексу УРСР говориться про те, що недійсною вважається угода, яка укладається юридичною особою всупереч встановленій статутом або положенням меті його діяльності. Законом і іншими нормативними актами не встановлено,

* М. Нечецкий. Признание недействительными договоров, заключаемых гражданами с жилищно-строительными кооперативами. «Советская юстиция», 1971, № 15.

що юридичні особи можуть здійснювати обмін жилими приміщеннями з громадянами. Навпаки, в п. 2 Інструкції про обмін МКГ УРСР говориться, що юридичні особи не мають такого права.

Недійсним вважається також обмін, проведений поза волею загальних зборів кооперативу або без спеціального на це судового рішення.

Визнання ж обміну недійсним за позовом прокурора можливе у всіх випадках, якщо прокурор виступає на захист інтересів держави або окремих осіб. Найбільш доцільне втручання прокурора, якщо обмін носить спекулятивний або фіктивний характер. Прокурор може пред'явити такий позов незалежно від рішення житлових органів.

Пред'явлення позову сусідами по квартирі

Ні цивільні кодекси союзних республік, ні Інструкції про обмін не надають права давати згоду на обмін сусідам по загальній квартирі. Це цілком вірно, бо надання такого права ущемляло б права наймачів, а сусіди по загальній квартирі могли б перешкодити обміну з різних суб'єктивних міркувань. Однак було б невірно також позбавляти сусідів права оспорювати в судовому порядку обмін, якщо їх інтереси ущемляються.

Судова практика щодо цього досить суперечлива.

Так, у 1967 році прокурор Ленінградського району м. Москви в інтересах жильців пред'явив позов про визнання обміну недійсним. Він

вказував, що в квартирі, де оселився в порядку обміну гр. Т., є інші жильці, які не можуть з ним проживати, бо він страждає психічною хворобою. По цій справі, яка розглядалась кількома судовими інстанціями, виносились різні рішення. Останнім рішенням у позові було відмовлено з тих міркувань, що при обміні ізольованого приміщення згода сусідів на обмін не потрібна.

По другій справі було прийнято інше рішення. Гр. Є., його дружина та дочка з дитиною здійснили обмін займаної ними у будинку місцевої Ради двокімнатної квартири на дві кімнати у комунальних квартирах з подружжям гр. П. і гр. Г. Внаслідок обміну подружжя Є. оселились в кімнаті розміром 17 кв. м, а дочка з дитиною в кімнаті розміром 21 кв. м, а гр. П. і Г.— в двокімнатній квартирі. Незабаром сусіди по загальній квартирі, де поселився гр. Є., пред'явили позов про визнання обміну недійсним у зв'язку з тим, що подружжя Є. при обміні приховали факт захворювання одного з них туберкульозом у відкритій формі. Це істотно порушує їх житлові права та створює реальну загрозу зараження. Судова колегія в цивільних справах Верховного Суду РРФСР, розглядаючи цю справу, вказала, що та обставина, що сусіди не є учасниками договору на обмін, не підтверджує необгрунтовності рішення. Суд задовольнив даний позов, маючи на увазі, що кожна зацікавлена особа має право звернутися до суду за захистом ущемлених прав *. Таких прикладів можна навести багато.

---

* Я. Д. Яновский. Порядок обмена жилых помещений. «Советское государство и право», 1972, № 4.

Сусіди по квартирі можуть пред'явити позов про розірвання договору на обмін також і в тому випадку, якщо в результаті обміну в малометражну квартиру поселяються чужі особи і їх проживання може створити великі незручності для сусідів. Малометражні квартири будуються для заселення однією сім'єю. Це особливо стосується квартир із спільним санвузлом. Тому обмін кімнат в такій квартирі може проводитись тільки зі згоди інших осіб, які тут проживають.

Захист суб'єктивних житлових прав громадян при розірванні договору на обмін можливий тільки в межах певного строку. На практиці виникає питання, який строк позовної давності застосовувати в цих випадках — шестимісячний або загальний — трьохрічний? Деякі автори пропонують застосовувати загальнопозовний строк давності. Дійсно, закон спеціального строку для розірвання договору не передбачає. Спеціальний (шестимісячний) строк встановлений лише для охорони права на жилу площу при виїзді наймача. На даний договір було б правильно розповсюджувати загальні норми, тобто ті, що стосуються угод.

Як відомо, для окремих видів договорів встановлені спеціальні строки, протягом яких може бути пред'явлена претензія у відношенні виконання умов договору. Так, ст. 235 Цивільного кодексу УРСР встановлює строки пред'явлення претензій: у зв'язку з недоліками проданої речі — 6 місяців, а будинку — рік. В цих випадках встановлені і скорочені строки позовної давності. Для визнання договору на обмін недійсним спеціального строку не встановлено. В законодавчому порядку слід би

встановити строк, протягом якого можна було б виявити дефекти приміщення або інші обставини, які порушують права однієї із сторін (можливо, більш короткий, ніж трирічний строк). У випадку розірвання договору на обмін переселити осіб на попередню жилу площу через три роки було б дуже важко. За цей строк може змінитися склад сім'ї або появитися інші обставини, які надто ускладнять виконання рішення суду.

При визнанні договору на обмін недійсним, як правило, застосовується двостороння реституція, тобто сторони в обміні повинні зайняти попередні жилі приміщення. Це випливає, зокрема, з вимог ст. 48 Цивільного кодексу УРСР, згідно з якою кожна із сторін зобов'язана повернути одна одній все одержане ними за угодою. Таким чином, двостороння реституція настає тоді, коли даний обмін веде за собою порушення ст. 310 Цивільного кодексу УРСР і відповідних статей цивільних кодексів інших союзних республік. Виняток становлять лише спекулятивний та фіктивний обміни.

При спекулятивному обміні як обміні, спрямованому проти інтересів держави і суспільства, згідно із ст. 49 Цивільного кодексу УРСР при наявності умислу з обох сторін — у випадку виконання угоди обома сторонами — на користь держави стягується усе одержане за угодою. Таким чином, обидві сторони в обміні підлягають виселенню жилих приміщень, які вони зайняли в результаті обміну. Але, як зазначають деякі автори, застосування ст. 49 буде в цьому випадку дуже суворою мірою покарання. Щоб їх уникнути, іноді при бажанні житлових органів застосовують двосторонню

реституцію *. Ще складніше буває тоді, коли в квартирі проживають члени сім'ї наймача, які не були співучасниками спекулятивної угоди.

При фіктивній угоді умисел на здійснення протизаконної угоди може бути тільки з однієї сторони. Одержавши ордер, ця сторона звільняє своє приміщення і передає його іншим особам. У цьому випадку одержана шляхом обміну жила площа повинна бути вилучена в цих осіб і передана житловим органам.

Якщо сторони подають невірні відомості про склад своєї сім'ї, тобто допускають обман, житлові органи можуть пред'явити позов про визнання договору на обмін недійсним.

Гр. Л., який проживав у м. Саратові і займав кімнату розміром 23 кв. м, вирішив обміняти її на кімнату розміром 14 кв. м в м. Києві. Згідно з п. 14 Інструкції про обмін МКГ УРСР здійснення обміну квартирами між громадянами м. Києва і особами, що проживають в інших містах, можливе тільки при наявності на особу 13,65 кв. *м* жилої площі. Гр. Л. одержав дозвіл на обмін. Виявилось, що у нього є також і дружина. Тому відділ обліку та розподілу жилої площі Київського міськвиконкому звернувся з позовом до гр. Л. та гр. М. про визнання обміну недійсним та анулювання обмінних ордерів. Народний суд Шевченківського району м. Києва позов задовольнив. Проте Верховний Суд УРСР таке рішення скасував. У своїй ухвалі він вказав, хоч гр. Л. і допустив обман, проте друга сто-

* С. Н. Ландкоф, Т. Н. Лисниченко, А. М. Фельдман. «Жилищное и жилищно-строительное законодательство». Киев, «Будівельник», 1971.

рона, гр. М., не порушила закону; не повідомляла невірних відомостей. Переселення її в попередню квартиру буде невірним. При новому розгляді справи суд відмовив у позові *. Судові органи в даному випадку не вказали, яку ж відповідальність повинен нести гр. Л.

Якщо одна сторона недієздатна або угода укладена під впливом помилки, обману, збігу тяжких обставин, то така угода недійсна. Наслідки від порушення цих норм різні. Якщо, наприклад, обмін проведено внаслідок якоїсь помилки, то настає двостороння реституція, тобто сторони переселяються в попередні приміщення. Винна сторона, крім того, зобов'язана відшкодувати збитки, пов'язані з цим обміном (ст. 56 Цивільного кодексу УРСР). При обміні, здійсненому внаслідок обману або збігу тяжких обставин, які передбачені ст. 57 Цивільного кодексу УРСР, настає одностороння реституція, хоч часто на практиці суд допускає можливість і двосторонньої. Це буває тоді, коли житлові органи не вимагають вилучення жилої площі, яка належить винній стороні.

---

* Архів народного суду Шевченківського району м. Києва, 1967, справа № 2—1208.

ЗМІСТ

Загальні питання обміну жилих приміщень

Права та обов'язки наймача і осіб, що проживають в жилому приміщенні 3
Юридична природа обміну жилих приміщень та умови його здійснення 16
Згода членів сім'ї та інших осіб на обмін жилих приміщень 19
Характеристика жилого приміщення, яке може бути предметом обміну 24
Порядок зайняття жилих приміщень. . . 30
Судовий захист права на обмін жилих приміщень 35
Деякі правові питання організації обміну 43

Особливості обміну жилих приміщень у відомчих будинках, у будинках, що належать громадянам на праві особистої власності та житлово-будівельним кооперативам . . .

Особливості обміну жилих приміщень у відомчих будинках 52
Особливості обміну жилих приміщень в будинках, що належать громадянам на праві особистої власності 65
Особливості обміну квартир, що знаходяться в будинках житлово-будівельних кооперативів 70

Примусовий обмін жилих приміщень

Природа примусового обміну 85
Умови застосування примусового обміну . 92
Предмет обміну 97
Примусовий обмін внаслідок розпаду сім'ї . 99

Треті особи, що зацікавлені в обміні . . . 111
Здійснення примусового обміну у випадку відмови від нього відповідача 117
Обмін кооперативної квартири при неможливості спільного проживання 122

Визнання обміну недійсним та розірвання договору на обмін жилих приміщень

Підстави для визнання договору на обмін недійсним 126
Визнання обміну недійсним та розірвання договору на обмін жилих приміщень за позовом наймача 131
Визнання договору на обмін жилих приміщень недійсним за позовом наймодавця та інших осіб 137
Пред'явлення позову сусідами по квартирі . 143

Сурков Виктор Васильевич
Право граждан на обмен жилых помещений
(На украинском языке)

Редактор *Тимчук Г. І.*
Обкладинка художника *Андрощук Л. Н.*
Художній редактор *Яковенко Я. М.*
Технічний редактор *Двойніна І. Ф.*
Коректор *Вентова В. И.*

БФ 05488. Здано на виробництво 28.II.1973 р. Підписано до друку 27.IV.1973 р. Папір друкарський № 2, 70×
×90$^{1}/_{32}$=2,375 паперових, 4,75 фіз., 5,55 умовн.-друк., 5,48 облік.-вид. арк. Тираж 30.000. Ціна 19 коп. Зам. 435.

Издательство «Будівельник», Киев, Владимирская, 24.

Киевская фабрика печатной рекламы
республиканского производственного
объединения «Полиграфкнига»
Госкомиздата УССР,
Киев, Выборгская, 84.

19 коп.